

Commune de HADOL

département des Vosges

Règlement écrit
intégrant la Modification n°1 du PLU

Dossier approuvé par délibération du Conseil municipal

le 05 juin 2026

Historique de l'évolution du document d'urbanisme :

- Elaboration du PLU approuvée le 03 septembre 2015.
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée le 19 mai 2016.

Bureau d'études éolis

Urbanisme et Planification
Aménagement des territoires
Communication et Concertation

56 rue de la Prairie
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

Pour plus de lisibilité, les reprises effectuées dans le cadre de la Modification n°1 du PLU d'HADOL sont mentionnées en bleu dans le texte.

5

Hadol

Département des Vosges

Règlement du PLU








dossier copie conforme à la délibération du Conseil Municipal de Hadol approuvant le Plan Local d'Urbanisme en date du 03 septembre 2015

éolis SARL
Aménagement du territoire
Urbanisme
Cartographie SIG
115 rue d'Alsace 88100 Saint-Dié-des-Vosges
03-29-56-07-59 eolis.rin@orange.fr

studiolada
architectes
74, rue saint dizier - 54000 nancy
03 83 33 92 13 - 06 63 78 56 79
http://www.studiolada.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT 3

LEXIQUE 4

CHAPITRE 1 : LES RÈGLES GÉNÉRALES 8

Section 1.1. : champs d'application , portée et contenur du règlement du PLU 8
Section 1.2. : articulation avec d'autres outils réglementations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols 8
Section 1.3. : les périmètres particuliers ayant une incidence sur l'occupation ou l'utilisation des sols 10

CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE 11

Section 2.1. : Le champs d'application du règlement d'urbanisme 11
Section 2.2. : division du territoire en zones 12
Section 2.3. : les prescriptions écrites et graphiques applicables à l'ensemble du territoire 14
Section 2.4. : les dispositions communes à l'ensemble des zones 14

CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONE U) 17

ZONE UA 19

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 19
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 20
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 27
Section 4 : critères environnementaux 27

ZONE UE 28

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 28
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 29
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 34
Section 4 : critères environnementaux 34

ZONE UJ 36

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 36
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 36
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 40
Section 4 : critères environnementaux 40

ZONE UY 41

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 41
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 42
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 47
Section 4 : critères environnementaux 47

CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE AU) 49

ZONE 1AU 51

ZONE 2AU 60

CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A) 63

ZONE A 65

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 65
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 66
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 75
Section 4 : critères environnementaux 75

CHAPITRE 6 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N) 77

ZONE N 79

Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 79
Section 2 : conditions de l'occupation du sol 81
Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol 87
Section 4 : critères environnementaux 87

ANNEXES 89

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six chapitres :

- **CHAPITRE 1 : Les règles générales**
- **CHAPITRE 2 : Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire**
- **CHAPITRE 3 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U)**
- **CHAPITRE 4 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)**
- **CHAPITRE 5 : Les dispositions applicables aux zones agricoles (zones A)**
- **CHAPITRE 6 : Les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (zones N)**

Pour utiliser ce document, vous devez effectuer les opérations suivantes :

1. **Une lecture des règles générales et des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.**
2. **Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain.**
3. **Une lecture des annexes du PLU. Celles-ci rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certains terrains.**

Un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

Dans le rapport de présentation du PLU, vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

LEXIQUE

A

Abri pour animaux : dans le présent règlement, édifice devant être réalisé sans fondation et démontable. L'emprise au sol est principalement réalisée en bois pour permettre un retour à l'état naturel du site. L'abri pour animaux est autorisé dès lors que toute disposition est prévue pour son insertion paysagère.

Accès : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation.

Affouillement (du sol) : extraction en terre ferme dont le but premier n'est pas l'extraction de matériaux, mais la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Alignement : limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe : construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les abris à bois, les abris à bois, les celliers, les piscines, ... Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Assainissement individuel : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

C

Changement de destination : modification de l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment.

Clôture : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage…) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

Coefficient d'emprise au sol (CES) : rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Construction à vocation agricole : local affecté au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de gardiennage de l'agriculteur.

D

Déblai : action de déblayer, d'enlever de la terre pour niveler le sol.

Défrichement : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

E

Eaux pluviales : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

Eaux usées : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

Édicule : petite construction secondaire au sommet ou associée à l'édifice.

Égout de toiture : l'égout de toiture - à l'opposé du faîtage - est la partie la plus basse évacuant les eaux de pluies.

Élevage à caractère familial : désigne les élevages dont la production est destinée à la consommation

familiale. De même, un bâtiment destiné à servir d'écurie pour des chevaux détenus à des fins de loisir et d'agrément ne peut être regardé comme affecté à l'élevage.
Rappels : ces élevages doivent respecter les règles de protection des eaux, des zones de baignades et de voisinage, et notamment ne pas occasionner du fait de leur emplacement et de leur entretien une gêne permanente pour les tiers.

Emplacement réservé : servitude, instituée sur des terrains, ayant vocation à permettre la réalisation par une collectivité :

- des équipements publics ou d'intérêt général,
- des espaces verts ou des terrains de sport public,
- de voiries,
- des cheminements piétons et cyclistes.

Les emplacements réservés sont reportés sur le document graphique du PLU.

Emprise au sol d'une construction : surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain d'assiette du projet. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, débords de toiture compris (balcons, débords de toiture).

Espace boisé classé (EBC) : concerne certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Ainsi, les espaces boisés classés repérés sur le document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ». (article L.130-1 du Code de l'urbanisme)
Les espaces boisés classés sont reportés sur le document graphique du PLU.
Rappel : les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Espace libre : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

Espace vert : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

Exhaussement (du sol) : remblaiement de terrain.

Extension : agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci avec communication entre l'existant et l'extension.

F

Façade : toutes faces verticales en élévation d'un bâtiment en excluant les soubassements et les parties enterrées de ce dernier.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Forêt : formation végétale comprenant des tiges d'arbres d'essence forestière dont les cimes, si elles arrivaient simultanément à maturité, couvriraient la plus grande partie du terrain occupé par la formation, que celle-ci soit, au moment de l'enquête, à l'état de semis, de rejets sur souche, de fourrés, de gaulis, de perchis ou de futaie.
Rappel : c'est l'état boisé constaté sur le terrain qui est pris en compte, et non la « nature de culture » du cadastre.

I

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

L

Limite séparative : désigne toute limite parcellaire d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non, par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Limite séparative latérale : désigne toute limite parcellaire qui se recoupe avec l'alignement.

N

Niveau de construction : volume compris entre le dessus du niveau du terrain naturel ou sous-sol et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Nouveau site agricole : construction (s) agricoles (s), isolée (s) ou non, liée (s) à une activité d'élevage, s'installant après l'approbation du SCoT des Vosges Centrales (2006) hormis :

- les nouvelles annexes des sites existants
- les constructions liées à des élevages de type familial
- les nouveaux bâtiments d'élevage s'intégrant à un site existant et gérés par le même éleveur

P

Pignon : mur extérieur, parallèle aux formes constitutives de la charpente et dont les contours épousent la forme des pentes des combles.

R

Remblai : masse de terre déplacée pour surélever un terrain ou boucher un trou.

Ripisylve : formation d'arbres, d'arbustes et de végétaux installés sur les rives, le long des cours d'eau.

S

Servitude d'utilité publique : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

U

Unité foncière ou terrain : tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une indivision.

V

Voie publique ouverte à la circulation générale : tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement permettant la desserte de l'espace. Toutefois, les cheminements « doux », les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement des zones. Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

CHAPITRE 1 :
LES RÈGLES GÉNÉRALES

Section 1.1 : champs d'application, portée et contenu du règlement du plan local d'urbanisme

ARTICLE 1 : champ d'application du règlement du plan local d'urbanisme

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L.123-1 et R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent, et d'autre part, conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

Section 1.2 : articulation avec d'autres réglementations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols

ARTICLE 1 : Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique qui affectent le territoire communal figurent dans les annexes du PLU.

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

ARTICLE 2 : Le droit de préemption urbain

Les communes dotées d'un PLU approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain :

- sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées sur le document graphique du PLU,
- dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,
- dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques,

- dans les zones soumises aux servitudes,
- sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

ARTICLE 3 : Le raccordement des constructions aux réseaux

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

1. aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
2. au règlement sanitaire départemental ;
3. aux règlements (lorsqu'ils existent) :
   - du service public d'assainissement collectif ;
   - du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe, et au règlement du service public de l'eau ;
   - aux dispositions de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : « *lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*
     Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au 1er alinéa ne sont pas réunies. »

ARTICLE 4 : La protection des ressources en eau

Pour être autorisés les constructions, ouvrages ou installations doivent respecter les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau », reprise par la loi n°2006-1772 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006.
Des zones urbanisées sont situées dans des périmètres de protection sanitaires officialisés et inscrits en conséquence en annexe et sur les plans des servitudes. Ainsi, dans ces périmètres des contraintes peuvent être imposées aux projets d'urbanisation.

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhin-Meuse** détermine des orientations en matière de gestion de l'eau, les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Ainsi, le présent règlement prévoit des dispositions particulières relatives notamment au recul des crêtes des berges des cours d'eau, à la préservation des zones naturelles humides et des zones d'expansion des crues qui doivent impérativement être prises en compte pour toute occupation ou utilisation du sol.

ARTICLE 1 : Les périmètres de réciprocité

Section 1.3 : les périmètres particuliers ayant une incidence sur l'occupation ou l'utilisation des sols

Toute activité présentant des risques de nuisances pour l'environnement est soumise au respect des règles au titre de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime. En effet, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existantes.
Une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture des Vosges, pour tenir compte des spécificités locales.

ARTICLE 2 : Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre

En application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement, les infrastructures de transport terrestre ont été identifiées et classées en 5 catégories par arrêtés préfectoraux qui déterminent les secteurs exposés à des nuisances sonores.
Dans ces secteurs, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement sont soumises à des prescriptions particulières de protection acoustique.

ARTICLE 3: La protection du patrimoine archéologique

Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

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

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

ARTICLE 1 : Le champ d'application territorial du règlement du plan local d'urbanisme

Le présent règlement s'applique sur le territoire communal de HADOL (Vosges) tel que précisé sur le document graphique du PLU.

ARTICLE 2 : Les prescriptions particulières

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. L'autorité compétente recueille l'accord du Préfet et du Maire ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 3 : Adaptations mineures

« *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.* » (article L123-1-9 du code de l'urbanisme)

ARTICLE 1 : Les généralités sur la division du territoire

Section 2.2 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en 4 grands types de zones :

- Les zones urbaines (U),
- Les zones à urbaniser (AU),
- Les zones agricoles (A),
- Les zones naturelles et forestières (N).

Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières désignées par un indice (U, AU, A, N) ou seulement à une partie de zone dite « secteur », désignée par l'indice de zone accompagné d'une lettre majuscule complémentaire (ex : UA, UB, AH, NF).

Des trames particulières (ex : emplacements réservés, zones humides) ou des éléments ponctuels (ex : éléments remarquables au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme) peuvent se superposer aux différentes zones.

ARTICLE 2 : Les zones et secteurs du plan local d'urbanisme

Les zones urbaines (dites zones U) concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

La zone UA correspond, d'une manière générale, aux espaces bâtis de la commune de HADOL. L'urbanisation est diversifiée et à vocation principale d'habitat. Cette zone doit conserver ses caractéristiques générales.

UA **La zone UE** correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent des constructions, des installations et/ou des équipements d'intérêt collectif. Cette zone se destine et accueil les principaux équipements de la commune.

UE **La zone UJ** correspond, d'une manière générale, à des espaces qui se localisent à l'arrière de certaines habitations et qui coïncident aux jardins dans lesquels seules des annexes sont autorisées.

UJ **La zone UY** correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à accueillir prioritairement les principaux établissements à vocation industrielle et artisanale ainsi que les services, les bureaux et les annexes nécessaires à ces activités et les installations publiques ou privées non souhaitables dans des zones affectées à titre principal à l'habitation.

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

Concernant la zone 1AU, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas

AU échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions

1AU d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

2AU Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 2AU est bloquée dans le PLU et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

La zone agricole (dites zone A) recouvre des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A **Le secteur AC** correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à accueillir les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

AC ~~Le secteur AH correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent les constructions non liées aux activités agricoles mais implantées au cœur de ces espaces.~~

Les zones naturelles et forestières (dites zones N) regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger :

- soit en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels

N **Le secteur NC** correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à l'extraction et au stockage du gisement lié à l'exploitation de la carrière et qui peuvent accueillir des installations nécessaires au bon fonctionnement de cette activité.

Le secteur NE correspond aux espaces de protection des périmètres de captage immédiats pour l'alimentation en eau potable.

NC **Le secteur NF** correspond, d'une manière générale, aux espaces à dominante forestière ou boisée les plus significatifs.

NE ~~Le secteur NH correspond, d'une manière générale, aux constructions isolées implantées au cœur des espaces naturels.~~

NF **Le secteur NL** correspond, d'une manière générale, au secteur qui regroupe et se destine à recevoir des activités de loisirs.

Un secteur NLp est calibré sur l'emprise de l'activité piscicole.

Le secteur NP correspond, d'une manière générale, aux espaces protégés, essentiellement arborés, devant être protégés en raison de leur rôle au sein de la trame verte et bleue.

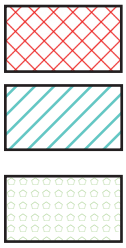
NL

NLp Le document de zonage indique par ailleurs :

NP **Les emplacements réservés** (voir section 2.4 ci-après)

Les zones humides (voir section 2.4 ci-après)

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



Les espaces boisés classés concernent certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer. Ainsi, les espaces boisés classés repérés au document graphique du PLU doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1 : Les travaux sur un immeuble existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

ARTICLE 2 : les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration sur l'ensemble du territoire

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (voir les dispositions réglementaires dans les différentes zones).
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains – qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement - en vue de l'implantation de constructions est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel sur le document graphique sont soumis à autorisation. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les EBC.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- Les affouillements et exhaussements de sol - s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis de construire – dont la hauteur pour un exhaussement ou la profondeur pour un affouillement sont réglementées par le code de l'urbanisme.
- Le territoire communal est situé en zone sismique faible (risque Ib). Les constructions devront être conformes à la réglementation afférente à ce domaine.
- Toute construction et aménagement doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes à mobilité réduite, qu'ils s'agissent de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès et de circulation piétonnière ou de stationnement, dans le respect de la règlementation afférente à ce domaine.

ARTICLE 3 : Les secteurs impactés par des zones humides

Tout espace naturel impacté par une zone humide doit être préservé de toute occupation des sols entravant le libre écoulement des eaux, en application de l'article L.211-1 du Code de l'environnement et des dispositions prévues par le SDAGE du bassin Rhin-Meuse.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des obligations résultant du Code de l'environnement et de ses textes d'applications, en ce qui concerne notamment les installations, ouvrages, travaux et aménagements divers.

Les certificats d'urbanisme mentionneront l'existence d'un tel secteur lorsqu'il affecte le terrain. Ces secteurs sont reportés sur le document graphique du PLU.

ARTICLE 4 : Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU.
La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacun des emplacements, la liste des parcelles impactées, leur superficie et la collectivité bénéficiaire ou le service public qui en demande l'inscription au PLU.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

ARTICLE 5 : Les zones de prévention des nuisances sonores

En application de l'arrêté préfectoral n°1059/98/DDE du 23 décembre 1998, modifié par les arrêtés n°301/2004/DDE du 2 avril 2004 et 43/2010/DDT du 24 décembre 2010, un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs est imposé dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN57, classée en catégorie 2.

ARTICLE 6 : recul par rapport aux limites du secteur NF et aux limites des parcelles boisées du secteur NP

Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites du secteur NF et aux limites des parcelles boisées du secteur NP.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 : recul par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.
Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 : recul aux bâtiments agricoles entrainant la création d'un nouveau site agricole

Les bâtiments agricoles et annexes, soumis au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou au règlement des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), entrainant la création d'un nouveau site agricole devront s'implanter à au moins 200 m d'une habitation ou d'une limite de zone constructible pour une habitation. Un nouveau site agricole se définit par le fait qu'aucune construction agricole n'est pré-existante sur l'unité foncière visée par la demande d'autorisation.
Les nouveaux bâtiments et annexes créés autour de site agricole existant mentionnés sur le document graphique ne sont pas visés par cette demande de recul.

ARTICLE 9 : permis de démolir

Toute démolition de bâtiments est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et de la délibération prise par le Conseil Municipal.

CHAPITRE 3 :
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (zones U)

Les zones urbaines - dites zones U - concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*
- *L'instruction doit de se référer au document « Orientation d'Aménagement et de programmation Patrimoniale » dans un rapport de compatibilité.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Rappels article 6 :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Rappels article 7 :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Rappels article 10 :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

ZONE UA

Les dispositions du règlement de la zone UA s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

La zone UA correspond, d'une manière générale, aux espaces bâtis de la commune de HADOL. L'urbanisation est diversifiée, assez dense et à vocation principale d'habitat. Cette zone doit conserver ses caractéristiques générales.

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

ARTICLE UA1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Toute activité, relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du patrimoine architectural devront faire l'objet d'une autorisation du Maire.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Les annexes et les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les chemins piétonniers, les liaisons douces ainsi que le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.
- Les aires de stationnement ouvertes au public

ARTICLE UA3 : accès et voirie

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE UA4 : desserte par les réseaux

4.1. Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.2. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.3. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur.

4.4. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales

pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.5. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.6. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE UA5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une des constructions limitrophes situées de part et d'autre de la construction projetée et du même côté de la voie,
- soit en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.

Lorsque que le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

6.2. Les constructions en bordure de la RD434 :

Les constructions nouvelles, implantées en bordure de la RD434, doivent respecter un retrait de 75 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

6.3. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.

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

ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) de propriété ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~### 7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~### 7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UA9 : emprise au sol

Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes non habitées des constructions (de type abri, garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 60 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière. L'emprise au sol cumulée des annexes sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 60 m².

ARTICLE UA10 : hauteur maximale des constructions

10.1. Les constructions nouvelles :

La hauteur sera inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet.

En l'absence de constructions avoisinantes la hauteur maximale des constructions sera de 7 m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des constructions annexes isolées de la construction principale sera de 5 m à l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article UA11.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 : aspect extérieur et aménagements des abords

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

perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

~~Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Lors de rénovations, les matériaux traditionnels ou naturels mis en œuvre seront privilégiés, afin de conserver au bâti son authenticité dans l'environnement dans lequel il se situe.~~

Les couleurs apparentes ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…)~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.

11.2. Toitures et volumes :

~~La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans (15° à 35° de pente), à l'exception des garages, annexes et dépendances où elle peut être comprise entre 15° et 40 ; et des bâtiments agricoles où la pente doit être de 15° minimum.~~

~~Les toitures terrasses sont autorisées du moment où celles-ci sont végétalisées.~~

~~Les toitures à un seul versant sont interdites sauf :~~
~~- en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture,~~
~~- pour les appentis, annexes, abris de jardins et vérandas à condition qu'ils soient accolés au bâtiment principal.~~

Cas particuliers :

- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, des pergolas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3. Clôtures :

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

Les clôtures pleines sont strictement interdites sur rue.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- Sur rue : soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement), soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.
- Sur limite séparative : par tout autre dispositif doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE UA12 : stationnement

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen…).

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UA13 : espaces libres et espaces verts

13.1 Généralités

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement.

Section 4 : critères environnementaux

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE UA14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

ARTICLE UA15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE UA16 : réseaux et communications électroniques

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de télécommunications électroniques.

ZONE UE

Les dispositions du règlement de la zone UE s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

La zone UE correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent des constructions, des installations et/ou des équipements d'intérêt collectif. Cette zone se destine et accueil les principaux équipements de la commune.

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

ARTICLE UE1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités principales de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les constructions à usage agricole, économique et forestier.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du patrimoine architectural devront faire l'objet d'une autorisation du Maire.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes destinées :

- Aux équipements collectifs, d'accueil, de loisirs, d'enseignement, culturel, de sport et de santé.
- Au fonctionnement des équipements de la zone (gardiennage, services à la population, bureaux, …).
- Aux aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- Aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre.

2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations autorisées de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les chemins piétonniers, les liaisons douces ainsi que le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone.

2.3. cas particuliers :

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

ARTICLE UE3 : accès et voirie

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

Le permis peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE UE4 : desserte par les réseaux

4.1. Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.2. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.3. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur.

4.4. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales

pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.5. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.6. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE UE5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

6.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de

propriété

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) de propriété,
- soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant sous réserve de respecter une volumétrie similaire et dans les mêmes conditions de hauteur.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

~~**7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :**~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.~~

~~**7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :**~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur

une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UE9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

ARTICLE UE11 : aspect extérieur et aménagements des abords

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

11.1. Aspect extérieur général des constructions :

Les constructions nouvelles, les extensions, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.

11.2. Toitures et volumes : Pas de prescriptions.

11.3. Clôtures : Pas de prescriptions.

11.4. cas particuliers :

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

ARTICLE UE12 : stationnement

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen,…).

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UE13 : espaces libres et espaces verts

13.1 Généralités

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE UE14 : coefficient d'occupation des sols

Section 4 : critères environnementaux

Article non réglementé.

ARTICLE UE15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE UE16 : réseaux et communications électroniques

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de télécommunications électroniques.

ZONE UJ

Les dispositions du règlement de la zone UJ s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

La zone UJ correspond, d'une manière générale, à des espaces qui se localisent à l'arrière de certaines habitations et qui coïncident aux jardins dans lesquels seules des annexes sont autorisées.

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

ARTICLE UJ1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

Sont interdites, les occupations et utilisations des sols autres que celles énumérées aux articles UJ2 et suivants.

ARTICLE UJ2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les annexes non habitées et à la condition d'être liées aux habitations.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

ARTICLE UJ3 : accès et voirie

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

Article non réglementé

ARTICLE UJ4 : desserte par les réseaux

4.1. Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.2. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.3. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur.

4.4. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.5. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.6. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE UJ5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UJ6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 3 m minimum avec le domaine public.

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

ARTICLE UJ7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) de propriété ou en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

~~**7.2. Retrait par rapport au cours d'eau :**~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~7.3. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UJ8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UJ9 : emprise au sol

Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes non habitées des constructions (de type abri, garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 60 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière. L'emprise au sol cumulée des annexes sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 60 m².

ARTICLE UJ10 : hauteur maximale des constructions

10.1. Les constructions nouvelles :

La hauteur maximale des constructions annexes sera de 5 m à l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ11 : aspect extérieur et aménagements des abords

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

perspectives monumentales » (article R.111-21 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE UJ12 : stationnement

Article non réglementé

ARTICLE UJ13 : espaces libres et espaces verts

Article non réglementé

ARTICLE UJ14 : coefficient d'occupation des sols

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

ARTICLE UJ15 : performances énergétiques et environnementales

Section 4 : critères environnementaux

Article non réglementé.

ARTICLE UJ16 : réseaux et communications électroniques

Article non réglementé.

ZONE UY

Les dispositions du règlement de la zone UY s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

La zone UY correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à accueillir prioritairement les principaux établissements à vocation industrielle et artisanale ainsi que les services, les bureaux et les annexes nécessaires à ces activités et les installations publiques ou privées non souhaitables dans des zones affectées à titre principal à l'habitation.

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

ARTICLE UY1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les constructions et extensions à vocation d'habitation et leurs annexes, autres que celles énoncées à l'article UY2.
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du patrimoine architectural devront faire l'objet d'une autorisation du Maire.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UY2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes :

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de services ainsi que leurs entrepôts.
- Les constructions annexes à condition d'être liées aux constructions existantes et à leurs activités.
- Les constructions, extensions et transformations à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité de la zone et destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage, dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement de l'activité.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants :

- Les équipements collectifs à condition d'être nécessaires aux activités implantées dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux vocations de la zone et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.

ARTICLE UY3 : accès et voirie

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

ARTICLE UY4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés

ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE UY5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE UY6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement d'une des constructions limitrophes, soit en retrait de 5 m minimum par rapport au domaine public.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UY7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

7.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.~~

~~7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE UY8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UY9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UY10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé

ARTICLE UY11 : aspect extérieur et aménagements des abords

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

11.1. Aspect extérieur général des constructions :

Les constructions nouvelles, les extensions, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses.~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.

11.2. Toitures et volumes : pas de prescriptions.

11.3. Clôtures :

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

11.4. Cas particuliers :

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

ARTICLE UY12 : stationnement

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen,…).

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UY13 : espaces libres et espaces verts

13.1 Généralités

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE UY14 : coefficient d'occupation des sols

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

ARTICLE UY15 : performances énergétiques et environnementales

Section 4 : critères environnementaux

Article non réglementé.

ARTICLE UY16 : réseaux et communications électroniques

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de télécommunications électroniques.

CHAPITRE 4 :
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (zones AU)

Les zones à urbaniser - dites zones AU - correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*
- *L'instruction doit de se référer au document « Orientation d'Aménagement et de programmation Patrimoniale » dans un rapport de compatibilité.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Rappels article 6 :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Rappels article 7 :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Rappels article 10 :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

ZONE 1AU

Les dispositions du règlement de la zone 1AU s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

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

ARTICLE 1AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les constructions suivantes :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- Les lotissements à usage d'activités
- Toute activité relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumise à autorisation, et incompatible avec la proximité des bâtiments occupés par des tiers.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du patrimoine architectural devront faire l'objet d'une autorisation du Maire.

1.2. Les modes d'occupation particuliers suivants :

- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.
- Les parcs d'attractions.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites peuvent être autorisées :

- sous réserve que la conception et la localisation de l'opération soient conformes au règlement graphique du PLU et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – lorsqu'elles existent – et qu'elles ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

- sous réserve que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
  soit :
  - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone.
  - que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations (OAP).
  - et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

  soit :
  - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global.
  - que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur prévue par le document d'orientations (OAP).
  - et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

2.2. Cas particuliers :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve que leurs caractéristiques recherchent une intégration optimale dans le bâti ou sur l'espace

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

public et plus globalement dans le paysage.

ARTICLE 1AU3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie (publique ou privée) qui

dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie et doivent garantir la circulation des piétons et des cyclistes, en toute sécurité.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
- 3 m d'emprise pour les voies de distribution primaire,
- 1.5 m pour les voies piétonnes et cyclables (voies douces).

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour

ARTICLE 1AU4 : desserte par les réseaux

4.1. Généralités :

Les constructions ne sont admises que si les réseaux mis en place sont en mesure de fournir les consommations prévues et les capacités d'évacuation qui en résultent. La consultation préalable des services compétents est nécessaire dans tous les cas.

4.2. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. L'alimentation en eau potable par puits, par forage ou par tout autre système d'approvisionnement est interdite.

4.3. Eaux usées :

Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.4. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.5. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.6. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour n'être que peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions nouvelles :

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

6.1.1. en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

6.1.2. Toutefois, une implantation autre que celle prévue à l'alinéa 6.1.1. peut être admise lorsque celle-ci permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

6.2. Cas particuliers :

- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les constructions nouvelles :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- sur limite(s) séparative(s) de propriété lorsque :
  - le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitat groupé, rénovation, restauration),
  - lorsqu'une construction nouvelle s'appuie à un immeuble déjà construit sur la limite parcellaire en respectant une hauteur équivalente,
- ou en respectant un retrait correspondant au moins à H/2 avec 3 m minimum.

7.2. Cas particuliers :

- A l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 m ne sont pas soumises à des règles d'implantation.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

~~7.3. Retrait par rapport au cours d'eau :~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées :~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : emprise au sol

Les annexes peuvent avoir une emprise au sol maximale de 60 m².

ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions

10.1. Les constructions nouvelles :

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

10.1.1.Pour l'habitat individuel et collectif, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 m sous l'égout de toiture.

10.1.2. Pour les constructions annexes isolées de la construction principale, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 5 m sous l'égout de toiture.

10.2. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, …) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article AU11.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 : aspect extérieur et aménagements des abords

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

11.1. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées.
Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.

~~Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux. Lors de rénovations, les matériaux traditionnels ou naturels mis en œuvre seront privilégiés, afin de conserver au bâti son authenticité dans l'environnement dans lequel il se situe.~~

Les couleurs apparentes ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…)~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.

11.2. Toitures et volumes :

~~La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans (15° à 35° de pente), à l'exception des garages, annexes et dépendances où elle peut être comprise entre 15° et 40.~~

~~Les toitures terrasses sont autorisées du moment où celles-ci sont végétalisées.~~

~~Les toitures à un seul versant sont interdites sauf :~~
~~- en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture,~~
~~- pour les appentis, annexes, abris de jardins et vérandas à condition qu'ils soient accolés au bâtiment principal.~~

Cas particuliers :

- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, des pergolas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3. Clôtures :

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

Les clôtures pleines sont strictement interdites sur rue.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- Sur rue : soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement), soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés.
- Sur limite séparative : par tout autre dispositif doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

ARTICLE 1AU12 : stationnement

12.1. Généralités :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doit répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

Il sera exigé que le nombre de places de stationnement de véhicules soit déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen…).

12.2. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU13 : espaces libres et espaces verts

13.1 Généralités

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

ARTICLE AU15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU16 : réseaux et communications électroniques

Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de télécommunications électroniques.

ZONE 2AU

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

ARTICLE 2AU1 - occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation des sols non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 - occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services public et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU3 - accès et voirie

Article non réglementé

ARTICLE 2AU4 - desserte par les réseaux

Article non réglementé

ARTICLE 2AU5 - caractéristiques des terrains

Article non réglementé

ARTICLE 2AU6 -implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les locaux et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU8 -implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE 2AU9 -emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE 2AU10 -hauteur des constructions

Article non réglementé

ARTICLE 2AU11 - aspect extérieur et aménagements des abords

Article non réglementé

ARTICLE 2AU12 - stationnement

Article non réglementé

ARTICLE 2AU13 - espaces libres et espaces verts

Article non réglementé

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU14 - coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé

Section 4 : critères environnementaux

ARTICLE 2AU15 - performance énergétique et environnementale

Article non réglementé

ARTICLE 2AU16 - réseaux et communications électroniques

Article non réglementé

CHAPITRE 5 :
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (zones A)

Les zones agricoles - dites zones A - recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur AC correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à accueillir les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
~~**Le secteur AH correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent les constructions non liées aux activités agricoles mais implantées au cœur de ces espaces.**~~

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*
- *L'instruction doit de se référer au document « Orientation d'Aménagement et de programmation Patrimoniale » dans un rapport de compatibilité.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Rappels article 6 :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Rappels article 7 :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Rappels article 10 :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

ZONE A

Les dispositions du règlement de la zone A s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

A noter que la zone A regroupe les secteurs A, AC ~~et AH~~.

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

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

Hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole, sont interdites les constructions, les occupations et les utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A2.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du patrimoine architectural devront faire l'objet d'une autorisation du Maire.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Seules sont admises les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les dispositions particulières applicables au secteur A :
Sont admises :

- Les clôtures,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et la construction de leurs annexes,
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.
- Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
- Les abris strictement liés à un usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AC :

Sont admises, et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole, les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, les extensions, les transformations, les installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole.
- Les annexes des constructions dont les activités sont admises dans la zone.
- La construction à usage d'habitation et une seule annexe à condition qu'elle soit située entre 50 et 100 m des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole. Celle-ci est destinée au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiée simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'une seule habitation au maximum par exploitation et sous réserve que la présence de personnes soit nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance.
- La reconstruction sur le même terrain, et pour une surface de plancher équivalente lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de l'exploitation agricole le nécessite.
- Les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires et liés à l'exploitation agricole.

~~2.3. Les dispositions particulières applicables au secteur AH :~~

~~Sont admises :~~

- ~~Les clôtures,~~
- ~~Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et la construction de leurs annexes,~~
- ~~Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.~~
- ~~Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.~~
- ~~Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.~~

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau public d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.
En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2. Eaux usées :

Toute construction, changement d'affectation d'un bâtiment ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE A5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

6.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur A :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être implantés en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

6.3. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

- Les constructions à usage agricole et tout bâtiment à vocation économique lié à l'exploitation

agricole doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

~~6.4. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AH :~~

~~Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.~~

6.4. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux, ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

7.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

7.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur A :

- **Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées, soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.**
- **Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être implantés, soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.**

7.3. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

- Les constructions à usage agricole et tout bâtiment à vocation économique lié à l'exploitation agricole doivent être implantées en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

~~7.4. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AH :~~

- ~~Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées, soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.~~

~~7.4. Retrait par rapport au cours d'eau :~~

~~Les dispositions générales applicables au secteur A, à l'exception du secteur AH :~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 35 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Les dispositions particulières applicables dans le secteur AH :~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport aux cours d'eau.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~7.5. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

7.4. Cas particuliers :

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Article non réglementé~~

Les constructions annexes des habitations principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci. Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

ARTICLE A9 : emprise au sol

9.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Ne sont pas soumis à des règles relatives à l'emprise au sol, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

9.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur A :

- Les extensions des constructions existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- L'emprise au sol cumulée des annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 50 m².
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

9.3. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

Pas de Prescriptions.

~~9.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AH :~~

- ~~Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'application du présent PLU.~~
- ~~Les annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 60 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière. L'emprise au sol cumulée des annexes sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 60 m².~~

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

10.1. Généralités :

La hauteur maximale des constructions pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

10.2. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de même que les constructions à vocation d'équipements publics, ne sont pas soumises à des règles de hauteur maximale des constructions.

10.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur A :

- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur maximale des constructions annexes isolées de la construction principale est fixée à 5 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des abris strictement liés à un usage agricole doit être inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques (cheminées…) liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article A11.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre

10.4. Les dispositions particulières applicables au secteur AC :

- Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 12 m à l'égout de toiture, sauf en cas d'une hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions annexes isolées de la construction principale est fixée à 5 mètres à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant qui peuvent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale
- aux ouvrages techniques (silos, ouvrage technique, aérogénérateur…) et aux cheminées liés au projet de construction qui peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article A11
- aux reconstructions à l'identique après sinistre
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

~~**10.4. Les dispositions particulières applicables dans le secteur AH :**~~

- ~~La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.~~
- ~~La hauteur maximale des constructions annexes isolées de la construction principale est fixée à 5 mètres à l'égout de toiture.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux ouvrages techniques (cheminées…) liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article A11.~~
- ~~aux reconstructions à l'identique après sinistre~~

ARTICLE A11 : aspect extérieur et aménagements des abords

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

11.1 Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…)~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).

11.2 Toitures :

Pas de prescriptions pour les bâtiments à vocation agricole.

Concernant les habitations en AC et en ~~AH~~ A :
~~La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans (15° à 35° de pente), à l'exception des garages, annexes et dépendances où elle peut être comprise entre 15° et 40 .~~
~~Les toitures terrasses sont autorisées du moment où celles-ci sont végétalisées.~~

La toiture des habitations doit disposer de deux pans avec une pente comprise entre 25 et 35°. Ces toitures en pente représentent au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction. Et pour les 30% maximum d'emprise au sol de la construction, la toiture est libre. Mais le cas d'une toiture terrasse, celle-ci sera nécessairement végétalisée.

~~Les toitures à un seul versant sont interdites sauf :~~

- ~~en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture,~~

- ~~pour les appentis, annexes, abris de jardins et vérandas à condition qu'ils soient accolés au bâtiment principal.~~

Cas particuliers :

- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, des pergolas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture

Concernant les abris strictement liés à un usage agricole :

- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent présenter des dispositions pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou l'aspect des teintes habituellement utilisées dans la région.

11.3 Clôtures :

Les clôtures non liées à un usage agricole doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE A12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen,…).

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Concernant les abris strictement liés à un usage agricole :

Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager privilégiant les essences locales (liste en annexe du règlement) et destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

Les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

ARTICLE A15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE A16 : réseaux et communications électroniques

Article non réglementé.

CHAPITRE 6 :
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (zones N)

Les zones naturelles - dites zones N - regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

- **de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- **de l'existence d'une exploitation forestière**
- **de leur caractère d'espaces naturels**

- **Le secteur NC correspond, d'une manière générale, aux espaces qui regroupent et se destinent à l'extraction et au stockage du gisement lié à l'exploitation de la carrière et qui peuvent accueillir des installations nécessaires au bon fonctionnement de cette activité.**
- **Le secteur NE correspond aux espaces de protection des périmètres de captage immédiats pour l'alimentation en eau potable.**
- **Le secteur NF correspond, d'une manière générale, aux espaces à dominante forestière ou boisée les plus significatifs.**
- ~~**Le secteur NH correspond, d'une manière générale, aux constructions isolées implantées au cœur des espaces naturels.**~~
- **Le secteur NL correspond, d'une manière générale, au secteur qui regroupe et se destine à recevoir des activités de loisirs.**
- **Un secteur NLp est calibré sur l'emprise de l'activité piscicole.**
- **Le secteur NP correspond, d'une manière générale, aux espaces protégés, essentiellement arborés, devant être protégés en raison de leur rôle au sein de la trame verte et bleue.**

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcelles agricoles.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan.*
- *L'instruction doit de se référer au document « Orientation d'Aménagement et de programmation Patrimoniale » dans un rapport de compatibilité.*

A lire en annexe :

- *La liste indicative des essences locales*
- *Les rappels pour chaque article du PLU*

Rappels article 6 :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Rappels article 7 :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

Rappels article 10 :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre l'égout de toiture et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

ZONE N

Les dispositions du règlement de la zone N s'appliquent sans préjudice de dispositions différentes pouvant être éditées par les chapitres 1 et 2 du présent règlement et, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et de programmation – en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables – avec lesquelles les utilisations du sol doivent être compatibles.

A noter que la zone N regroupe les secteurs N, NC, NE, NF, ~~NH,~~ NL, NLp et NP.

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

ARTICLE N1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2 et suivants.

ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions particulières applicables dans les secteurs NF et NP

Seules sont admises les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur ~~NH~~ N :

Sont admises :

- **Les clôtures,**
- **Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et la construction de leurs annexes,**
- **Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.**
- **Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.**
- **Les abris strictement liés à un usage agricole, ouvert sur au moins 1 côté.**
- **Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.**
- **Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

2.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur NC :

Sont admises :

- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité d'extraction des gisements,
- Les équipements nécessaires aux activités de maintenance, d'extraction et de transports liés à

l'extraction des gisements,
- Le stockage de plein air des gisements et des matériaux issus de leur transformation.

2.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur NE :

Sont admises uniquement les activités et les installations liées à l'exploitation et au contrôle du point d'eau.

~~2.4. Les dispositions particulières applicables dans le secteur NH :~~

~~Sont admises :~~
~~Les clôtures,~~
~~Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension et la construction de leurs annexes,~~
~~Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.~~
~~Les constructions visant à abriter un élevage à caractère familial - sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage - et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.~~
~~Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres.~~

2.5. Les dispositions particulières applicables au secteur NL :

Sont admises les aires pour campingcaristes, ouvertes au public avec leurs équipements associés.

2.6. Les dispositions particulières applicables au secteur NLp :

Sont admises :
- Les constructions, les extensions et les installations liées à la vocation professionnelle de pisciculture, ainsi que les annexes nécessaires au bon fonctionnement de ces activités,
- Les constructions et les installations destinées à accueillir du public dans le cadre de l'activité piscicole
- Les installations et les constructions destinées à l'accueil de groupes dans le cadre de l'activité piscicole.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- Les exhaussements et affouillements, en lien direct avec la vocation du secteur, à condition d'être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.
- Les reconstructions à l'identique des constructions démolies suite à un sinistre.
- Les chemins piétonniers et le mobilier lié à l'accueil et à l'information du public, nécessaires à la gestion et à l'ouverture de ces espaces ou milieux,

Section 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : accès et voirie

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le terrain doit être desservi par une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent être aménagés de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voirie qui dispose des caractéristiques nécessaires à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. De même, ces caractéristiques doivent permettre l'accès et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 : desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau public d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.
En cas d'alimentation en eau par puits ou forage ou tout autre système d'approvisionnement, un système de disconnexion doit être mis en place avec le réseau d'alimentation en eau potable.

4.2. Eaux usées :

Toute construction, changement d'affectation d'un bâtiment ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration…) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit afin que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques fixées par la mairie. Les dépenses liées aux branchements sont à la charge du pétitionnaire.

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits perdu, drain de restitution, fosse ou noue…) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage…). Les plans d'eau sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.4. Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité et de téléphone et tout autre réseau, liés à des projets de construction, d'aménagement ou d'extension, ainsi que les branchements sur le domaine privé, doivent être enterrés ou le cas échéant dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique justifiée.

4.5. Antennes paraboliques, râteaux et treillis :

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions de radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés pour limiter leur impact visuel sur le paysage.

ARTICLE N5 : caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~6.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur NH~~

~~Pas de prescriptions~~

6.2. Les dispositions particulières applicables au secteur ~~NH~~ N :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées suivant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être implantés en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.

ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

~~**7.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur NH :**~~

~~Pas de prescriptions~~

7.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur ~~NH~~ N :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées, soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent être implantés, soit sur limite(s) séparative(s) de propriété, soit en respectant un retrait correspondant à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante
- Les reconstructions à l'identique après sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour une meilleure insertion dans l'environnement et pour des raisons de sécurité.

~~**7.3. Retrait par rapport au cours d'eau, à l'exception des secteurs NE et NLp :**~~

~~Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~**7.4. Retrait par rapport aux limites des parcelles boisées, à l'exception des secteurs NC, NF et NLp :**~~

~~Aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.~~

~~Cette règle ne s'applique pas :~~

- ~~aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul, sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction de la distance par rapport à la forêt.~~
- ~~aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Article non réglementé~~

Les constructions annexes des habitations principales existantes sont autorisées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance maximale de 20 m de celle-ci. Les débordements de toiture, les escaliers, les auvents et les balcons jusqu'à 1,20 m de l'habitation principale ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

ARTICLE N9 : emprise au sol

9.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur NH :

Pas de prescriptions

9.2. Les dispositions particulières applicables dans le secteur ~~NH~~ N :

- ~~Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol préexistante à la date d'application du présent PLU.~~
- ~~Les annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) peuvent avoir une emprise au sol maximale de 60 m² à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière. L'emprise au sol cumulée des annexes sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 60 m².~~
- Les extensions des constructions existantes est limitée à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU pour les bâtiments ayant une emprise au sol supérieure à 100 m² et à hauteur de +50% pour les bâtiments ayant une emprise au sol inférieure ou égale à 100 m².
- L'emprise au sol cumulée des annexes non habitées des constructions (de type garage ou atelier) sur une même unité foncière ne peut pas dépasser 50 m².
- Les abris strictement liés à un usage agricole auront une emprise au sol cumulée maximale de 150 m² par unité foncière.

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

10.1. Généralités :

La hauteur maximale des constructions pouvant être autorisée au titre du présent article ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

~~10.2. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur NH :~~

~~Pas de prescriptions~~

10.3. Les dispositions particulières applicables dans le secteur ~~NH~~ N :

- La hauteur maximale des extensions des constructions existantes ne peut excéder la hauteur initiale de la construction.
- La hauteur maximale des constructions annexes isolées de la construction principale est fixée à 5 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des abris strictement liés à un usage agricole doit être inférieure ou égale à 4,5 m à l'égout de toiture ou acrotère avec une hauteur au faitage maximale de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques (cheminées…) liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels, et qu'ils sont conçus dans le respect des prescriptions prévues à l'article A11.
- aux reconstructions à l'identique après sinistre

ARTICLE N11 : aspect extérieur et aménagements des abords

11.1. Les constructions nouvelles

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

11.2. Aspect extérieur des constructions :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments doivent présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site dans lequel il s'inscrit, et notamment avec la végétation et les constructions voisines existantes qui sont implantées. Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments contigus ou proches. Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées.
Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les couleurs apparentes ~~(façade, pignons et toitures) devront respecter les tons et les usages des constructions traditionnelles de la région et privilégier des tonalités harmonieuses. Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…)~~ des constructions devront présenter des tonalités claires hormis pour les huisseries qui pourront proposer une tonalité plus soutenue.
Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques…).
~~Le bardage bois doit être privilégié dans la construction et dans la rénovation des annexes.~~

11.3 Toitures :

La toiture des habitations doit disposer de deux pans avec une pente comprise entre 25 et 35°. Ces toitures en pente représentent au minimum 70% de l'emprise au sol de la construction. Et pour les 30% maximum d'emprise au sol de la construction, la toiture est libre. Mais le cas d'une toiture terrasse, celle-ci sera nécessairement végétalisée.

Cas particuliers :

- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas aux toitures des vérandas, des pergolas, garages isolés ou en bande ayant une faible pente et aux constructions annexes.
- Les dispositions relatives au nombre de pans ne s'appliquent pas en cas d'extension du bâtiment principal si celui-ci est déjà couvert par une telle toiture

Concernant les abris strictement liés à un usage agricole :

- Les abris strictement liés à un usage agricole doivent présenter des dispositions pour leur insertion paysagère. Ils devront privilégier un bardage bois ayant l'aspect naturel du bois ou l'aspect des teintes habituellement utilisées dans la région.

11.4 clôtures :

Les clôtures non liées à un usage agricole doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment et elles doivent être constituées de matériaux de qualité. Les clôtures pleines sont strictement interdites.

La hauteur des clôtures (haie vives comprises) n'excédera pas de 1.5 m sur rue et 2 m en limite séparative. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie vive privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement),
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut n'excédant pas 0.5 m doublé ou non d'une haie vive privilégiant les essences locales.

ARTICLE N12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et aménagements projetés.

Pour les espaces de stationnement extérieurs, ils doivent être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50% de la surface de stationnement (matériaux naturels drainants, végétation de type evergreen,…).

ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts

13.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone N et à tous ses secteurs :

Dès lors que la construction est implantée en recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, les espaces libres compris entre la voie et la construction doivent être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements et de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Concernant les abris strictement liés à un usage agricole :
Les abris strictement liés à un usage agricole devront faire l'objet d'un aménagement paysager privilégiant les essences locales (liste en annexe du règlement) et destiné à les intégrer au mieux dans leur environnement, et notamment de la vue des voies publiques et des zones urbaines.
Les aires de stockage et de dépôts devront être masquées par un écran végétal destiné à les dissimuler de la vue des voies publiques et des zones urbaines.

Section 3 : possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4 : critères environnementaux

ARTICLE N15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE N16 : réseaux et communications électroniques

Article non réglementé.

ANNEXES

annexe :
liste des essences locales

Cette liste des essences locales ci-dessous est indicative.
Elle regroupe les essences qui peuvent être plantées en clôtures (article 11) et les sur les espaces verts et espaces libres (article 13).

Arbres tiges

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

Petits arbres et grands arbustes

Houx	Ilex aquifolium
Pommier sauvage	Malus sylvestris
Poirier sauvage	Pyrus pyraster
Bourdaine	Frangula alnus
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia
Noisetier	Coryllus avellana
Saule marsault	Salix capera

Arbustes

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

Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum
Forsythia	Forsythia intermêdia
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Cornouiller mâle	Cornus mas
Viorne obier	Viburnum opulus
Viorne lantane	Viburnum lantana
Troène commun	Ligustrum vulgare

Petits arbustes

Bruyère commune	Calluna vulgaris
Myrtille	Vaccinium myrtillus
Genêt à balais	Cytisus scopariux
Joli bois	Daphne mezerum
Pyracantha	Pyracantha

rappels par articles du règlement

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130-1 du Code de l'urbanisme).
- En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysagers repérés au plan, devront être conservés. En cas de dégradation ou de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.
- En application des articles R.123-7 et R.123-12 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve du strict respect des articles énoncés.

Article 3 : accès et voirie

Les accès sur voies sont subordonnés à l'approbation des services gestionnaires de la voirie (Commune, Département, Etat) suivant des critères relatifs à l'intensité du trafic routier et à la sécurité de la circulation.

Article 4 : desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires artisanales et des déchets artisanaux ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.
- Le règlement du service annexe de distribution d'eau potable s'applique sur l'ensemble du territoire.
- Dans le cas d'un accueil du public ou d'employés, l'eau fournie réputée potable doit être délivrée par le réseau public ou à défaut, par une ressource dûment autorisée par la réglementation en vigueur
- Les dispositions du zonage d'assainissement et du règlement général du service d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
- La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété pourront être demandés et seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

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

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.
En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

Article 11 : aspect extérieur et aménagements des abords

- La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.
- Ces dispositions s'appliquent à toutes les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager).
- Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, à condition que les édicules techniques nécessaires (panneaux solaires, photovoltaïques …) soient intégrés à la toiture et plus globalement à l'architecture générale du bâtiment.
- En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysagers repérés au plan, devront être conservés. En cas de dégradation ou de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.
- Pour les clôtures : des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie (Commune, Département, État) pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et les virages.

Article 12 : stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et

aménagements projetés.

- La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12.5 m^2.
- Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- La mise en place d'une clôture ne devra pas entraîner le stationnement sur le domaine public.
- Il est recommandé une faible imperméabilisation du sol des aires de stationnement.

Article 13 : espaces libres et espaces verts

En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis et paysagers repérés au plan, devront être conservés. En cas de dégradation ou de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.
Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espaces verts de qualité et entretenus régulièrement. Les aménagements de ces espaces libres doivent éviter tout mouvement de terrassement (remblais, déblais…) qui n'est pas rendu nécessaire par la topographie du terrain.
Les essences locales seront privilégiées (liste des essences locales en annexe).