

Département de COTE D'OR

COMMUNE DE REMILLY-SUR-TILLE

Pièce n°3

Plan

Local

d'Urbanisme

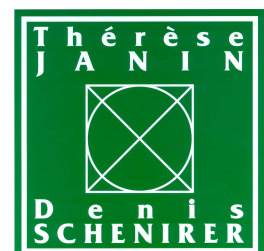
REGLEMENT

Révision prescrite le 28 Juin 2002

PLU arrêté par DCM le 16 Février 2007

PLU approuvé par DCM le 22 Février 2008

S.C.P. JANIN-SCHENIRER
4B, rue de Colmar
21000 DIJON
Tél : 03-80-74-11-99



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du P.L.U.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 – Division du territoire en zones

Article 4 – Adaptations mineures

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UD

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UFh

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AUh

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 2AUh

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R. 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de REMILLY-SUR-TILLE.

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

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme :

L. 111-9	R. 111-3-2
L. 111-10	R. 111-4
L. 421-4	R. 111-14-2
R. 111-1	R. 111-21
R. 111-2	

- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,

et celles relatives :

- aux servitudes d'utilité publique existantes ou à créer,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial),
- à l'environnement,
- Aux lotissements déjà approuvés. Toutefois, deux cas peuvent se présenter :
 - ① Dans les lotissements dont l'arrêté de création a plus de 10 ans à la date d'approbation de la révision du P.L.U., la réglementation est remplacée par le règlement de P.L.U.
 - ② Dans les lotissements dont l'arrêté de création a moins de 10 ans à la date d'approbation de la révision du P.L.U., la réglementation sera remplacée au-delà de 10 ans par le règlement de P.L.U..

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « U », dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- UA : zone à vocation mixte compatible avec l'habitat recouvrant le tissu bâti ancien de la commune, ainsi que le hameau de Vaux-sur-Crosne,
- UD : zone à vocation mixte compatible avec l'habitat recouvrant les extensions récentes du village,
- UF : zone destinée à l'accueil d'activités.

Zones à urbaniser, dites zones « AU », dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre des constructions dans la mesure où celles-ci s'intègrent dans un schéma d'ensemble :

- 1AU : zones d'urbanisation future dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, tel qu'il est défini dans le règlement.
- 2AU : zone à urbaniser nécessitant une modification ou une révision du PLU

Zones agricoles, dites zones « A ».

Zones naturelles et forestières, dites zones « N »

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Ces emplacements dépendent notamment des dispositions des articles L.123-1-8a), L.123-2, R.123-11-d), R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan local d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions des articles L.123-17 et L.230-1 à L.230-6 du Code de l'Urbanisme.

Espaces Boisés Classés :

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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 (L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone, à caractère ancien et de densité relativement importante, est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles édifiées généralement à l'alignement.

Cette zone peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation ou qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle comporte :

- un secteur UAj dans lequel seules sont autorisés les piscines non couvertes ainsi que les constructions annexes de moins de 6 m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 m,
- un secteur UAh (secteur potentiellement humide) dans lequel l'altimétrie du niveau inférieur des constructions est réglementé.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol non compatible avec l'habitat (pollution, notamment nuisances sonores et visuelles, ...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux,
- les lotissements à usage d'activités,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- le camping et le caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux (véhicules désaffectés, ferrailles, déchets) et les constructions constitués par de tels matériaux,
- les élevages à caractère commercial,
- les carrières.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone excepté le secteur UAj:

- les activités professionnelles (type "profession libérale", "activités de services" ou "commerce de proximité") sous réserve de ne pas entraîner de nuisances particulières en terme de bruit, d'odeurs, ou de trafic automobile avec l'habitat,
- Les constructions à usage agricole, si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- les constructions annexes isolées (type abris de jardin ou garage), seulement si la surface au sol n'excède pas 15 m² avec une hauteur inférieure à 3,20m et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.

Sont admis uniquement dans le secteur UAj :

- les piscines non couvertes,
- les constructions annexes de moins de 6m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 m, et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2- L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel :

- qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
- qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation,
- et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquence être limité.

3- Les voies en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics, tels que les services de collecte des ordures ménagères ou de défense incendie.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

2- Assainissement :**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en cas d'inexistence de réseau public, la possibilité de construire peut être accordée avec obligation de réaliser un assainissement individuel. Les installations correspondantes devront permettre le raccordement au réseau public lorsque celui-ci sera construit.

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

Eaux pluviales :

Dans le cas de l'existence d'un réseau communal, le raccordement au réseau d'eaux pluviales est recommandé. Dans le cas contraire, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3- Réseaux divers :

Il est recommandé d'enfouir les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone, ...).

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1- Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'alignement de façades existant préalablement à l'approbation du PLU. Cette implantation pourra être imposée afin d'assurer la continuité visuelle du bâti.
- soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement dans les autres cas.

2- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.
- Dans le cas de l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant préalablement à l'approbation du PLU qui ne serait pas implanté suivant les règles précédentes.
- Dans le cas de la réhabilitation ou du changement de destination d'un bâtiment existant préalablement à l'approbation du PLU afin de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer la façade sur rue.

3- Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

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

1- Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative, si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture,
- Soit en respectant une marge d'isolement de 4 mètres, ce minimum étant ramené à 3 mètres pour les pignons aveugles.

Les piscines non couvertes ainsi que les constructions annexes isolées de moins de 6 m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 m ne sont pas concernées par ces règles.

2- Le prolongement de bâtiments ou la composition avec des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU sont autorisés afin d'assurer une meilleure intégration architecturale.

3- Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

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

1- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que :

- les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites,
- la distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments soit au moins égale à 4,00 m.

2- Le prolongement de bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU est autorisé afin d'assurer une meilleure intégration architecturale.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la mesure est prise au milieu de la façade concernée.

2- Sous-sols :

Tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit.

3- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour les habitations : deux niveaux, non compris les combles aménagés. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles,
- Les constructions annexes isolées auront une hauteur totale maximum de 3,20m et une surface maximum de 15m².
- En secteur UAj, les constructions annexes auront une hauteur inférieure à 3,20m et une surface maximum de 6m².
- 10 mètres de hauteur pour les autres constructions.

4- En secteur UAh:

Le niveau supérieur de la dalle du niveau inférieur ne sera pas situé à moins de 0,40 m au dessus du terrain naturel.

5- Exceptions :

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.
- Les édifices cultuels sont exemptés de la règle de hauteur.
- **Dans le cas du changement d'affectation d'un bâtiment existant préalablement à l'approbation du PLU, est autorisée l'exploitation de l'ensemble du volume de ce dernier.**

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

1.1- L'aspect extérieur des constructions et annexes à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains.

1.2- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

1.3- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.4- De même, les constructions annexes doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.5- L'aspect des constructions à usage agricole, d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2- Toitures

2.1- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

La pente des toitures, hors bâtiments agricoles, sera comprise entre 35° et 55°.

2.2- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf pour les annexes édifiées en limite séparative et les adjonctions réduites à des bâtiments principaux.

2.3- Excepté pour les bâtiments à usage agricole, les matériaux de toiture sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées.

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les deux matériaux précités.

Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte brun rouge.

2.4- Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

2.5- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les ouvertures réalisées dans la toiture seront :

- des lucarnes traditionnelles (capucines) ou du type châssis disposé dans la pente,
- ou des châssis fonte dits vasistas.

3. Vérandas

3.1- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des enduits et menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.

4- Matériaux et couleurs

4.1- La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

4.2- Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc ...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc ...

4.3- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

4.4- Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4.5- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existants, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les enduits extérieurs seront d'un ton soutenu fait du sable local, y compris les soubassements, jusqu'au sol.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible depuis la voie publique.
- Le blanc.

4.6- En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage agricole ou d'entrepôt, et pour les annexes, les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige, ainsi que les bardages métalliques. La teinte des bardages métalliques devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

5- Clôtures

5.1- Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Leurs couleurs devront être les mêmes que celle du bâtiment principal (couleurs criardes interdites).

5.2- Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

5.3- Dans le cas de murs ou murets, l'enduit coté voie publique est obligatoire.

5.4- La reconstruction à l'identique des clôtures existantes préalablement à l'approbation du PLU est autorisée.

5.5- Les clôtures devront être constituées:

- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20m et 2,00m. Ce mur sera soit enduit, soit en pierre. Si ce mur est enduit, la teinte et l'aspect seront identiques à ceux de la construction,
- soit par une haie vive (exclusivement constitué d'essences locales) doublée ou non d'un grillage vert. Le soubassement éventuel du grillage aura une hauteur maximum de 0,60m. La hauteur totale (soubassement + grillage) ne sera pas supérieure à 1.60m.

En limite avec les zones classées A ou N, les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage vert avec éventuellement un mur bahut n'excédant pas 20 centimètres de hauteur.

6- Divers

6.1- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

6.2- Les citernes de gaz ou de mazout doivent être entièrement dissimulés par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

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

2- Il est imposé pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation de locaux ou les extensions de bâtiments existants entraînant la création de plus de 40m² de surface habitable, professionnelle ou commerciale :

- 2 places de stationnement par maison individuelle,
- 1,5 places par logement compris dans un immeuble d'habitation collectif (en cas de nombre de logements impairs, arrondir le nombre de places imposées au nombre supérieur),
- 3 places de stationnement pour les activités professionnelles (type "profession libérale", "activités de services" ou "commerce de proximité").

Aucune règle n'est fixée :

- pour les constructions à usage agricole,
- Pour l'édification de constructions annexes isolées,
- Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation ou les extensions de bâtiments existants entraînant la création de moins de 40m² de surface habitable, professionnelle ou commerciale.

3 - En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fasse réaliser les dites places.

4 – Exceptions :

En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'un volume existant (ancien corps de ferme, ...) créant plus de 40m² de surface habitable, professionnelle ou commerciale, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être assouplies ou écartées afin de faciliter la réhabilitation du patrimoine architectural et d'éviter de défigurer les façades par l'implantation d'entrées de garages.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1- Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :

- les espaces libres de toute construction ou installation et non soumis à la circulation,
- les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à circulation ou au stockage.

2- Insertion dans le site :

Tout dépôt de permis de construire, notamment pour les bâtiments ayant un impact visuel important compte tenu de leur volumétrie (bâtiments agricoles par exemple), doit être accompagné d'un volet paysager afin d'assurer l'insertion paysagère du projet dans le site.

La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être exclusivement constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

3- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

4- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone UD

CARACTERE DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond au tissu pavillonnaire de ces dernières décennies caractérisé par une faible densité et par la prédominance de maisons individuelles. Elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle comporte :

- un secteur UDa dans lequel les sous-sols semi-enterrés (jusqu'à 1,50m de profondeur) sont autorisés,
- un secteur UDj dans lequel seuls sont autorisés les piscines non couvertes ainsi que les constructions annexes de moins de 6 m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 m,
- un secteur UDh (secteur potentiellement humide) dans lequel l'altimétrie du niveau inférieur des constructions est réglementé.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute occupation ou utilisation du sol non compatible avec l'habitat (pollution, notamment nuisances sonores et visuelles, ...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôts commerciaux,
- les lotissements à usage d'activités,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- le camping et le caravaning,
- les dépôts de vieux matériaux (véhicules désaffectés, ferrailles, déchets) et les constructions constitués par de tels matériaux,
- les élevages à caractère commercial,
- les carrières.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone excepté le secteur UDj:

- les activités professionnelles (type "profession libérale", "activités de services" ou "commerce de proximité") sous réserve de ne pas entraîner de nuisances particulières en terme de bruit, d'odeurs, ou de trafic automobile avec l'habitat,
- Les constructions à usage agricole, si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- les constructions annexes isolées (type abris de jardin ou garage), seulement si la surface au sol n'excède pas 15 m² avec une hauteur inférieure à 3,20m et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.

Sont admis uniquement dans le secteur UDj :

- les piscines non couvertes,
- les constructions annexes de moins de 6 m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 m, et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Idem article UA 3.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Idem article UA 4.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'alignement de façades existant préalablement à l'approbation du PLU. Cette implantation pourra être imposée afin d'assurer la continuité visuelle du bâti.
- soit en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement pour les constructions,
- soit en recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement pour les annexes isolées et garages.

2- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.
- Dans le cas de l'extension ou de la surélévation d'un bâtiment existant préalablement à l'approbation du PLU qui ne serait pas implanté suivant les règles précédentes.
- Dans le cas de la réhabilitation ou du changement de destination d'un bâtiment existant préalablement à l'approbation du PLU afin de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer la façade sur rue.

3- Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Idem article UA 7.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Idem article UA 8.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la mesure est prise au milieu de la façade concernée.

2- Sous-sols :

En zone UD, excepté en secteur UDa, tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit.

Dans le secteur UDa, seuls les niveaux semi-enterrés jusqu'à 1,50m de profondeur sont autorisés.

3- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- Pour les habitations : deux niveaux, non compris les combles aménagés. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles,
- Les constructions annexes isolées auront une hauteur totale maximum de 3,20m et une surface maximum de 15m².
- En secteur UDj, les constructions annexes auront une hauteur inférieure à 3,20m et une surface maximum de 6m².
- 10 mètres de hauteur pour les autres constructions.

4- En secteur UDh:

Le niveau supérieur de la dalle du niveau inférieur ne sera pas situé à moins de 0,40 m au dessus du terrain naturel.

5- Exceptions :

- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.
- **Dans le cas du changement d'affectation d'un bâtiment existant préalablement à l'approbation du PLU, est autorisée l'exploitation de l'ensemble du volume de ce dernier.**

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

Idem article UA 11.

2- Toitures

Idem article UA 11.

3. Vérandas

Idem article UA 11.

4- Matériaux et couleurs

Idem article UA 11.

5- Clôtures

5.1- Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Leurs couleurs devront être les mêmes que celle du bâtiment principal (couleurs criardes interdites).

5.2- Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

5.3- Dans le cas de murs ou murets, l'enduit coté voie publique est obligatoire.

5.4- La reconstruction à l'identique des clôtures existantes préalablement à l'approbation du PLU est autorisée.

5.5- Les clôtures devront être constituées:

- soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,20m à l'alignement et de 1,50m en limite séparative. Ce mur sera soit enduit, soit en pierre. Si ce mur est enduit, la teinte et l'aspect seront identiques à ceux de la construction,
- soit par une haie vive (exclusivement constitué d'essences locales) doublée ou non d'un grillage vert. Le soubassement éventuel du grillage aura une hauteur maximum de 0,60m. La hauteur totale (soubassement + grillage) ne sera pas supérieure à 1.60m.

En limite avec les zones classées A ou N, les clôtures seront constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage vert avec éventuellement un mur bahut n'excédant pas 20 centimètres de hauteur.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Idem article UA 12.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Idem article UA 13.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 3

Dispositions applicables à la zone UFh

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone artisanale, aujourd'hui en grande partie occupée.
Elle accepte les habitations à la condition qu'elles soient liées à l'activité économique.

Cette zone est située dans un secteur potentiellement humide.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UFh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage de stationnement,
- le camping et le caravanning,
- les dépôts de vieux matériaux (véhicules désaffectés, ferrailles, déchets) et les constructions constitués par de tels matériaux,
- les élevages à caractère commercial,
- les carrières,
- les constructions à usage agricole,
- les abris de jardin,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

Sont admis :

- les lotissements, seulement s'ils sont à usage d'activités, sous réserve :
 - de ne pas entraîner de nuisances particulières en terme de bruit, d'odeurs, ou de trafic automobile avec l'habitat,
 - de compatibilité avec la présence à proximité de la nappe phréatique.
- les constructions et installations à caractère artisanal, commercial ou à usage d'activités économiques (et leurs annexes), sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation en terme de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives.
- les constructions à usage d'habitation seulement :
 - si elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone,
 - et à raison d'un logement au maximum par installation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- les constructions annexes isolées seulement si la surface au sol n'excède pas 15 m² avec une hauteur inférieure à 3,20m et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UFh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Idem article UA 3.

ARTICLE UFh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées industrielles doivent, le cas échéant, être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

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

Eaux pluviales :

Toute précaution devra être prise compte tenu de la proximité de la nappe phréatique. Les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3- Réseaux divers :

Il est recommandé d'enfouir les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone, ...).

ARTICLE UFh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UFh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions et installations doivent respecter un recul par rapport à l'alignement d'au moins 6 mètres.

2- Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

ARTICLE UFh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, à condition que toute disposition soit prise en matière de sécurité notamment par l'établissement de murs coupe feu,
- soit en respectant une marge d'isolement de 5 mètres.

2- Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

ARTICLE UFh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Idem article UA 8.

ARTICLE UFh 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UFh 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la mesure est prise au milieu de la façade concernée.

2- Sous-sols :

Tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit.

3- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour les habitations : deux niveaux, non compris les combles aménagés. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles,
- **10 mètres** de hauteur pour les autres constructions.

4- Le niveau supérieur de la dalle du niveau inférieur ne sera pas situé à moins de 0,40 m au dessus du terrain naturel.

ARTICLE UFh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

1.1- L'aspect extérieur des constructions et annexes à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains.

1.2- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

1.3- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.4- De même, les constructions annexes doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement. Ces annexes seront, autant que possible, soit incorporées, soit reliées au bâtiment principal.

1.5- L'aspect des constructions à usage d'activités doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2- Toitures

2.1- La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.
La pente des toitures sera comprise entre 35° et 55°.

2.2- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf pour les adjonctions réduites accolées à des bâtiments principaux.

2.3- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les matériaux de toiture sont:

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

Les toitures des bâtiments d'activités seront de teinte brun rouge.

2.4- Sont interdites les toitures en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

2.5- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les ouvertures réalisées dans la toiture seront :

- des lucarnes traditionnelles (capucines) ou du type châssis disposé dans la pente,
- ou des châssis fonte dits vasistas.

3. Vérandas

3.1- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des enduits et menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.

4- Matériaux et couleurs

4.1- La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

4.2- Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc ...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc ...

4.3- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

4.4- Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4.5- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existants, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les enduits extérieurs seront d'un ton soutenu fait du sable local, y compris les soubassements, jusqu'au sol.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible depuis la voie publique.
- Le blanc.

4.6- En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités et pour les annexes, les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige, ainsi que les bardages métalliques. La teinte des bardages métalliques devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige,...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, ...).

5- Clôtures

5.1- Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes. Leurs couleurs devront être les mêmes que celle du bâtiment principal (couleurs criardes interdites).

5.2- Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

5.3- Dans le cas de murs ou murets, l'enduit coté voie publique est obligatoire.

5.4- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent avoir une hauteur supérieure à 1,50m.

Elles devront être obligatoirement constituées par des haies vives, opaques, comportant 30% d'espèces persistantes et 70% de plants d'essences régionales (charmille, aubépine, ...).

Les haies vives pourront être doublées par un grillage vert reposant sur un éventuel soubassement d'une hauteur maximum de 0,60m. Toutefois, en limite avec les zones classées A ou N, la hauteur du soubassement n'excédera pas 20 centimètres de hauteur.

6- Divers

6.1- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

6.2- Les citernes de gaz ou de mazout doivent être entièrement dissimulés par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

ARTICLE UFh 12 – STATIONNEMENT

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

2- Il est imposé pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation de locaux ou les extensions de bâtiments existants entraînant la création de plus de 40m² de surface habitable, professionnelle ou commerciale :

- 2 places de stationnement par maison individuelle,
- 3 places de stationnement pour les activités.

Aucune règle n'est fixée :

- Pour l'édification de constructions annexes isolées,
- Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation ou les extensions de bâtiments existants entraînant la création de moins de 40m² de surface habitable, professionnelle ou commerciale.

ARTICLE UFh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1- Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :

- les espaces libres de toute construction ou installation et non soumis à la circulation,
- les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à circulation ou au stockage.

2- Insertion dans le site :

Tout dépôt de permis de construire, notamment pour les bâtiments ayant un impact visuel important compte tenu de leur volumétrie (bâtiments artisanaux), doit être accompagné d'un volet paysager afin d'assurer l'insertion paysagère du projet dans le site.

Ainsi, des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations inesthétiques.

La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être principalement constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

- 3- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 4- La surface des espaces verts ne sera pas inférieure à 10% de la surface totale du terrain privatif.
- 5- Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou de 4 arbustes par 100m² de surface.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UFh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone 1AUh

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone (potentiellement humide) d'urbanisation future immédiate soit sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'aménagement de cette zone devra se faire en respectant les grands principes d'aménagement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le présent règlement.

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et des réseaux **prévus au PADD de la zone concernée** et de ne pas enclaver une partie de la dite zone.

L'ensemble des équipements devra être dimensionné au regard de l'ensemble de la zone.

Elle comporte :

- un secteur 1Aueh, potentiellement humide, dans lequel seules sont autorisées, outre les équipements publics d'infrastructure et de superstructure, les constructions à usage d'équipement collectif public.

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 1AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que l'habitat, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 1AUh2.

ARTICLE 1AUh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone excepté le secteur 1AUeh :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les activités professionnelles (type "profession libérale", "activités de services" ou "commerce de proximité") sous réserve de ne pas entraîner de nuisances particulières en terme de bruit, d'odeurs, ou de trafic automobile avec l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,
- Les constructions annexes isolées (type abris de jardin ou garage), seulement si la surface au sol n'excède pas 15 m² avec une hauteur inférieure à 3,20m et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.
- Les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

Sont admis uniquement dans le secteur 1AUeh :

- Les constructions à usage d'équipement collectif public.
- Les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Idem article UA 3.

ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Idem article UA 4.

ARTICLE 1AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'alignement :

- d'au moins 4 mètres pour les constructions,
- d'au moins 6 mètres pour les garages et annexes.

2- Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées :

- Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...), si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

3- Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative, si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture,
- Soit en respectant une marge d'isolement de 4 mètres, ce minimum étant ramené à 3 mètres pour les pignons aveugles.

Les piscines non couvertes ainsi que les constructions annexes isolées de moins de 6 m² et d'une hauteur inférieure à 3,20 m ne sont pas concernées par ces règles.

2- Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Idem article UA 8.

ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la mesure est prise au milieu de la façade concernée.

2- Sous-sols :

Tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit.

3- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- deux niveaux, non compris les combles aménagés. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles,
- Les constructions annexes isolées auront une hauteur totale maximum de 3,20m et une surface maximum de 15m².

4- Le niveau supérieur de la dalle du niveau inférieur ne sera pas situé à moins de 0,40 m au dessus du terrain naturel.

5- Exceptions :

- les constructions à usage d'équipement collectif public sont exemptés de la règle de hauteur.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Idem article UD 11.

ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT

Idem article UA 12.

ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Idem article UA 13.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone 2AUh

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle (potentiellement humide), insuffisamment équipée, où une urbanisation à caractère d'habitat est prévue à long terme.

L'aménagement de cette zone devra se faire en respectant les grands principes d'aménagement définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le présent règlement.

La zone 2AUh constitue une réserve pour le développement futur de la commune. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision de P.L.U..

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE 2AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations autres que l'habitat, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2AUh 2.

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

Sont admis :

- Les activités professionnelles (type "profession libérale", "activités de services" ou "commerce de proximité") sous réserve de ne pas entraîner de nuisances particulières en terme de bruit, d'odeurs, ou de trafic automobile avec l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,
- Les constructions annexes isolées (type abris de jardin ou garage), seulement si la surface au sol n'excède pas 15 m² avec une hauteur inférieure à 3,20m et dans la limite d'une construction de ce type par terrain.
- Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage, les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

Toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et des réseaux prévus au PADD de la zone concernée et de ne pas enclaver une partie de la dite zone.

L'ensemble des équipements devront être dimensionnés au regard de l'ensemble de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Idem article 1AUh 6.

ARTICLE 2AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Idem article 1AUh 7.

ARTICLE 2AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Idem article UA 8.

ARTICLE 2AUh 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger car affectée à l'exploitation agricole de culture ou d'élevage.

Elle comporte :

- un secteur Ah qui est potentiellement humide.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites excepté celles soumises à des conditions particulières à l'article A 2.

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

Sont admis :

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,
- Les équipements publics et installations de services publics compatibles avec la protection des terres agricoles.
- Les habitations et les bâtiments annexes liés à l'activité des exploitations agricoles ou forestières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2- L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel :

- qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
- qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation,
- et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquence être limité.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront recueillies, traitées si nécessaire, et infiltrées autant que possible sur leur fond propre.

3- Réseaux divers :

Il est recommandé d'enfourer les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone, ...).

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins **10 mètres** par rapport à l'alignement.

Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

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

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres.

La marge de recul est portée à **10 mètres** minimum par rapport aux espaces boisés classés indiqués au plan.

Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour :

- les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).
- les extensions de constructions existantes dans le prolongement de ces dernières.

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

A moins qu'ils ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Les bâtiments à usage d'habitation ne devront pas excéder **deux niveaux (Rez-de-chaussée + Combles aménageables)**.

Pour les autres constructions, la hauteur absolue ne devra pas excéder **12 mètres**.

La hauteur absolue est comptée du sol naturel (point le plus haut au droit du polygone d'implantation) jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise (cheminée, ventilation, antenne, paratonnerre, capteur solaire, ...).

2- Sous-sols :

Tout niveau enterré ou semi-enterré est interdit.

3- En secteur Ah :

Le niveau supérieur de la dalle du niveau inférieur ne sera pas situé à moins de 0,40 m au dessus du terrain naturel.

4- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux édifices monumentaux tels que réservoirs et châteaux d'eau.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Généralités

Idem article UA 11.

2- Toitures

Idem article UA 11.

3. Vérandas

Idem article UA 11.

4- Matériaux et couleurs

Idem article UA 11.

5- Clôtures :

5.1- Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

5.2- Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

5.3- Les clôtures seront constituées d'un grillage vert et/ou d'une haie vive (exclusivement constitué d'essences locales). Dans le cas de la mise en place d'un grillage, un mur bahut (enduit coté voie publique obligatoire) n'excédant pas 60 centimètres de hauteur pourra être créé. La hauteur totale (soubassement + grillage) ne sera pas supérieure à 1,60m.

6- Divers

6.1- Les citernes de gaz ou de mazout doivent être entièrement dissimulés par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérés :

- les espaces libres de toute construction ou installation,
- les abords des bâtiments d'exploitation non soumis à circulation ou au stockage.

Insertion dans le site :

Tout dépôt de permis de construire, notamment pour les bâtiments ayant un impact visuel important compte tenu de leur volumétrie (bâtiments agricoles par exemple), doit être accompagné d'un volet paysager afin d'assurer l'insertion paysagère du projet dans le site.

La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être exclusivement constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 2

Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'espaces naturels qui doivent être préservés compte tenu notamment de la qualité des paysages et des espaces boisés.

Cette zone comprend :

- le secteur Ncm à usage mixte de faible densité,
- le secteur Neu correspondant aux installations communales de traitement des eaux usées (idem pour Neuh mais situé en zone potentiellement humide),
- le secteur Nh qui est potentiellement humide.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article 2.
Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs Ncm, Neu et Neuh :

- Les constructions liées à l'exploitation forestière,
- Les constructions liées aux activités cynégétiques,
- Les abris d'animaux de pré,
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Sous réserve qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise, sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol.

En secteur Ncm :

Sous réserve de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec la proximité d'un quartier d'habitation et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site et de l'environnement, sont autorisées :

- La constructions à usage d'habitation,
- Toutes les activités économiques y compris agricoles,
- Les installations classées soumises à déclaration,
- Les piscines,
- Les abris de jardin d'une superficie inférieure à 6m²,
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Sous réserve qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise, sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol,
- Les aires de stationnement.

En secteur Neu et Neuh :

- Les installations liées au traitement des eaux usées,
- Sous réserve qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise, sont autorisés les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2- L'aménagement des accès et des dessertes internes des propriétés doit être tel :

- qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé (caractéristiques techniques et dimensionnelles),
- qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation,
- et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aspect sécuritaire des accès sur les voies publiques doit être apprécié compte tenu de leur positionnement, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut par conséquence être limité.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents.

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

2- Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est admis.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront recueillies, traitées si nécessaire, et infiltrées autant que possible sur leurs fonds propres.

3- Réseaux divers :

Il est recommandé d'enfouir les réseaux et branchements nouveaux (électricité, téléphone, ...).

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront s'implanter :

- soit avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement,
- soit dans le prolongement des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU.

Les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

Toutefois, si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipements collectifs.

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

1- Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative, si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture,
- Soit en respectant une marge d'isolement de 4 mètres.

Les piscines non couvertes ainsi que les abris de jardin ne sont pas concernées par ces règles.

2- Le prolongement de bâtiments ou la composition avec des bâtiments existants préalablement à l'approbation du PLU sont autorisés afin d'assurer une meilleure intégration architecturale.

3- Toutefois, sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage, des implantations différentes sont admises pour les constructions, installations et équipements dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, ..).

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

A moins qu'ils ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Ncm :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la mesure est prise au milieu de la façade concernée.

2- Dans les secteurs Nh et Neuh :

Le niveau supérieur de la dalle du niveau inférieur ne sera pas situé à moins de 0,40 m au dessus du terrain naturel.

3- Dans le secteur Ncm :

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder :

- pour les constructions d'habitation : 6,50m maximum à la sablière par rapport au terrain,
- pour les constructions ou installations agricoles : 14m maximum à la sablière par rapport au terrain,

- pour les bâtiments d'activités : 7m maximum à la sablière par rapport au terrain,
- Les abris de jardin auront une hauteur totale (toiture comprise) maximum de 3,20m et une surface maximum de 6m².

En tout point de la sablière, la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement,
- Si le point se situe à plus de 6m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partie du sol naturel.

3- Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

4- Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

5- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Généralités

1.1- L'aspect extérieur des constructions et annexes à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- au site,
- aux paysages naturels ou urbains.

1.2- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

1.3- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.4- L'aspect des constructions à usage agricole et d'activités doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2- Toitures

2.1- En secteur Ncm :

La couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

La pente des toitures, hors bâtiments agricoles, sera comprise entre 35° et 55°.

2.2- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites, sauf :

- pour les annexes édifiées en limite séparative,
- en cas d'extension de bâtiments principaux,
- si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

2.3- En secteur Ncm :

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de toiture sont :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,

Pour les annexes et constructions à usage d'activités, est également autorisé tout matériau de substitution présentant les mêmes aspects, densité, forme et couleur que les deux matériaux précités.

Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte brun rouge ou vert.

2.4- Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les toitures :

- en matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect,
- en éléments métalliques non peints,
- en polyester ou en polyéthylène ondulé,
- en shingle ou en chaume.

2.5- En secteur Ncm :

Les ouvertures réalisées dans la toiture seront :

- des lucarnes traditionnelles (capucines) ou du type châssis disposé dans la pente,
- ou des châssis fonte dits vasistas.

Toutefois, les plaques translucides sont autorisées uniquement pour les bâtiments agricoles ou d'activités.

3. Vérandas

3.1- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des enduits et menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.

4- Matériaux et couleurs

4.1- La construction devra être en matériaux compatibles avec la solidité requise pour éviter tout trouble.

4.2- Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc ...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc ...

4.3- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

4.4- Les façades doivent être peintes ou enduites, à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4.5- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existants, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les enduits extérieurs seront d'un ton soutenu fait du sable local, y compris les soubassements, jusqu'au sol.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible depuis la voie publique.
- Le blanc.

4.6- En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage agricole, d'activités, et pour les annexes, les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige, ainsi que les bardages métalliques. La teinte des bardages métalliques devra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits locaux traditionnels pour les bâtiments de petit volume (beige, ...), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, vert, ...).

5- Clôtures :

5.1- Les clôtures seront simples et devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

5.2- Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

5.3- Les clôtures devront être constituées par une haie vive (exclusivement constitué d'essences locales) doublée ou non d'un grillage vert. Le soubassement éventuel du grillage aura une hauteur maximum de 0,20m. La hauteur totale (soubassement + grillage) ne sera pas supérieure à 1.60m.

6- Divers

6.1- Les citernes de gaz ou de mazout doivent être entièrement dissimulés par un aménagement s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti environnant.

6.2- Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1- Les espaces libres de toute constructions ou installation devront être aménagés et entretenus, de telle manière que la propreté et l'aspect paysager de la zone ne s'en trouvent pas altérées :

2- Insertion dans le site :

Tout dépôt de permis de construire doit être accompagné d'un volet paysager afin d'assurer l'insertion paysagère du projet dans le site.

La composition des plantations à réaliser devra être adaptée au contexte environnemental et être exclusivement constitué d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

3- Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.