



Réalisé par

G2C ingénierie

15 avenue de la Résistance

54520 LAXOU



**COMMUNE DE PLAINFAING
DEPARTEMENT DES VOSGES**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 5/6

Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - NANTES - PARIS - ROUEN - RABAT (MAROC)
Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement
Nom du fichier	5-REGLEMENT APPROB.doc PLAINFAING
Version	01/10/2010
Rédacteur	MAS
Vérificateur	FRW
Chef d'agence	FRW



Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan.....	8
Article 2 : Division du territoire en zones.....	8
Article 3 : Adaptations mineures	8
Article 4 : Rappels	8
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA.....	11
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	11
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	11
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	11
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	12
Article UA 3 : Accès et voirie.....	12
Article UA 4 : Desserte par les réseaux.....	12
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains	13
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	13
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	14
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
Article UA 9 : Emprise au sol	14
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions	14
Article UA 11 : Aspect extérieur.....	15
Article UA 12 : Stationnement.....	16
Article UA 13 : Espaces libres	17
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	17
Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol	17
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB.....	18
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	18
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	18
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	18
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	20
Article UB 3 : Accès et voirie.....	20
Article UB 4 : Desserte par les réseaux.....	20
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains	21
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	21
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	21
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	22
Article UB 9 : Emprise au sol	22



Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions	22
Article UB 11 : Aspect extérieur.....	22
Article UB 12 : Stationnement.....	24
Article UB 13 : Espaces libres	24
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol	25
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UY	26
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	26
Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	26
Article UY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	26
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	27
Article UY 3 : Accès et voirie.....	27
Article UY 4 : Desserte par les réseaux.....	27
Article UY 5 : Caractéristiques des terrains	28
Article UY 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	28
Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	28
Article UY 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	28
Article UY 9 : Emprise au sol.....	28
Article UY 10 : Hauteur maximale des constructions	29
Article UY 11 : Aspect extérieur.....	29
Article UY 12 : Stationnement.....	31
Article UY 13 : Espaces libres	31
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	32
Article UY 14 : Coefficient d'occupation du sol	32
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU	34
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	34
Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	34
Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	34
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	35
Article AU 3 : Accès et voirie.....	35
Article AU 4 : Desserte par les réseaux.....	35
Article AU 5 : Caractéristiques des terrains	36
Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	36
Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	37
Article AU 9 : Emprise au sol.....	37
Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions	37
Article AU 11 : Aspect extérieur.....	37
Article AU 12 : Stationnement.....	39



Article AU 13 : Espaces libres	39
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	40
Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol	40
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU	41
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	41
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	41
Section II : Conditions de l'occupation du sol	41
Article 2AU 3 : Accès et voirie	41
Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux.....	41
Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains.....	41
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	41
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	41
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	41
Article 2AU 9 : Emprise au sol	42
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions	42
Article 2AU 11 : Aspect extérieur.....	42
Article 2AU 12 : Stationnement.....	42
Article 2AU 13 : Espaces libres	42
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	42
Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	42
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A	44
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	44
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	44
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	44
Section II : Conditions de l'occupation du sol	45
Article A 3 : Accès et voirie	45
Article A 4 : Desserte par les réseaux	45
Article A 5 : Caractéristiques des terrains.....	45
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	46
Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	46
Article A 9 : Emprise au sol.....	46
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	47
Article A 11 : Aspect extérieur.....	47
Article A 12 : Stationnement	49
Article A 13 : Espaces libres	49
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	49
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	49



TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	50
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N	51
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	51
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	51
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	51
Article N 3 : Accès et voirie	54
Article N 4 : Desserte par les réseaux	54
Article N 5 : Caractéristiques des terrains	55
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	55
Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	55
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	56
Article N 9 : Emprise au sol.....	56
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions	56
Article N 11 : Aspect extérieur	57
Article N 12 : Stationnement	58
Article N 13 : Espaces libres	58
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	59
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol	59
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	60



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES



Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Plainfaing.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UA, UB (UBc), UY
- ✓ Zone à urbaniser : 1AU et 2AU
- ✓ Zones agricole : A,
- ✓ Zones naturelles et forestières : N, NF, NL, NS et NP.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« 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 l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ».

Article 4 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains 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.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.



- Les demandes de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7 :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
 - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).
 - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les constructions neuves à usage industriel,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- tout dépôt de plus de 5 véhicules sur une même unité foncière,
- les exhaussements et affouillements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, 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.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92 :

- les constructions non citées à l'article UA1,
- les constructions, extensions et réfections à usage artisanal ou commercial à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone,
- les aménagements, réfections, et extensions des constructions à usage industriel à condition qu'elles soient antérieures à la date d'approbation du présent document,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD415 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

- les constructions d'habitation et équipements scolaires à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Éléments identifiés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7°

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise 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 aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Chaque construction doit bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 3 m d'emprise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 4 m.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation par le biais de points individuels (sources, puits...) doit être limitée à l'existant.

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.

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 un arrêté préfectoral.

Le règlement du service annexe de distribution d'eau potable s'applique à l'ensemble du territoire.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement et du règlement général du service d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de système de relèvement si nécessaire). Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux usées artisanales et industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement si nécessaire.

Dans les zones d'assainissement autonomes, les installations devront être conformes aux normes en vigueur.



3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Aucun ruissellement de type coulée de boue, de graviers issue de la parcelle privée ne doit se déverser sur la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

5- ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX OU TREILLIS

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

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en contiguïté avec la limite du domaine public,
- soit à l'alignement d'une des constructions limitrophes (parcelles suivantes si non bâties)
- soit en respectant un retrait de 5m minimum.

Cas particuliers

- les extensions, aménagements du bâti et annexes non habitées peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- Les locaux techniques nécessaires aux services publics ou contribuant aux missions de services publics peuvent s'implanter en respectant un retrait minimal de 1 m.
- les reconstructions après sinistre : elles peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.



Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Cas particuliers

- Les reconstructions après sinistre à l'identique à la construction initiale.

Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Retrait par rapport aux lisières de bois

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 30 m des limites de la zone Nf.

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

Non réglementé

Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m au faîtage.

CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article UA 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire 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.

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune, et sera de teinte pastel ou respectant la couleur naturelle du bois brut avec lasure dans la gamme des tons du brun clair au marron foncé.

Sont interdites les couleurs criardes et dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings...) à l'exception du bois brut.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

3- TOITURES

- **MATERIAUX :**

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Les teintes criardes sont interdites. La couleur des toitures est autorisée du rouge au gris foncé.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.
- L'emploi de la tôle brute d'aspect brillant est interdite. Cependant, la tôle brute dont la couleur se rapproche de la teinte des toitures environnantes est acceptée.

4- OUVERTURES

- **OUVERTURES SUR FAÇADE :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

- **OUVERTURES SUR TOITURES :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture,
- Le système de lucarnes, élevées dans le même plan que le mur de façade, est autorisé,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de la mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.



5- CLOTURES

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m sur rue (sauf en cas de nécessité d'un écran le long de la RD 415) et 2 m en limite séparative.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essences locales. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essences locales.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les entrées de propriétés doivent privilégier des portails discrets dans un esprit rural. Il est recommandé d'accompagner ces entrées par des haies rustiques d'essences locales.

Article UA 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.



2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et divers de plus de 50 m² de SHON :
 - lorsque ces établissements comportent entre 50 et 200 m² de SHON : 2 emplacements,
 - lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de SHON : 2,5 emplacements pour 100 m² SHON
- pour les autres vocations : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA 13 : Espaces libres

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et s'intégrant dans l'environnement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de parking.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- tout dépôt de plus de 5 véhicules sur une même unité foncière,
- les exhaussements et affouillements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, 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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR UBC :

- les constructions à usage agricole
- les terrains de camping et de caravanage, les HLL,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
- tout dépôt de plus de 5 véhicules sur une même unité foncière,
- les exhaussements et affouillements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, 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.

DANS LES ZONES HUMIDES REPEREES :

Toutes constructions ou utilisations du sol sont interdites

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92 :

- les constructions non citées à l'article UB1,
- les constructions, extensions et réfections à usage artisanal à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone,
- les aménagements, réfections, et extensions des constructions à usage industriel à condition qu'elles soient antérieures à la date d'approbation du présent document,
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité présente dans la zone.



Dans le cadre d'une division foncière :

- les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD415 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

- les constructions d'habitation et équipements scolaires à condition qu'elle bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Éléments identifiés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7°

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise 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 aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Chaque construction doit bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 3m d'emprise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 4 m.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation par le biais de points individuels (sources, puits...) doit être limitée à l'existant. 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.

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 un arrêté préfectoral.

Le règlement du service annexe de distribution d'eau potable s'applique à l'ensemble du territoire.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement et du règlement général du service d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de système de relèvement si nécessaire). Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux usées artisanales et industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement si nécessaire.

Dans les zones d'assainissement autonomes, les installations devront être conformes aux normes en vigueur.



3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Aucun ruissellement de type coulée de boue, de graviers issue de la parcelle privée ne doit se déverser sur la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

5- ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX OU TREILLIS

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

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement d'une des constructions limitrophes (parcelles suivantes si non bâties)
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum.

Cas particuliers

- les extensions, aménagements du bâti et annexes non habitées peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- Les locaux techniques nécessaires aux services publics ou contribuant aux missions de services publics peuvent s'implanter en respectant un retrait minimal de 1 m.
- les reconstructions après sinistre : elles peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Cas particuliers

- Les reconstructions après sinistre à l'identique à la construction initiale.



Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Retrait par rapport aux lisières de bois

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 30 m des limites de la zone Nf.

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

Non réglementé

Article UB 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciale 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.

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter l'architecture du bâtiment d'origine.



2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proche du bâtiment principal.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune, et sera de teinte pastel ou respectant la couleur naturelle du bois brut avec lasure dans la gamme des tons du brun clair au marron foncé.

Sont interdites les couleurs criardes et dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings...) à l'exception du bois brut.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

3- TOITURES

- MATERIAUX :

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat,
- Les teintes criardes sont interdites. La couleur des toitures est autorisée du rouge au gris foncé,
- Les toitures végétalisées sont autorisées,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés,
- L'emploi de la tôle brute d'aspect brillant est interdite. Cependant, la tôle brute dont la couleur se rapproche de la teinte des toitures environnante est acceptée.

4- OUVERTURES

- OUVERTURES SUR FAÇADE :

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

- OUVERTURES SUR TOITURES :

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture,
- Le système de lucarnes, élevées dans le même plan que le mur de façade, est autorisé,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de la mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

5- CLOTURES

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m sur rue (sauf en cas de nécessité d'un écran le long de la RD 415) et 2 m en limite séparative.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essences locales. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essences locales.

Les haies mono spécifiques sont interdites.



Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les entrées de propriétés doivent privilégier des portails discrets dans un esprit rural. Il est recommandé d'accompagner ces entrées par des haies rustiques d'essences locales.

Article UB 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON. Ce ratio est applicable aux extensions et à l'aménagement des constructions existantes lorsqu'ils visent à accroître la SHON à vocation d'habitat existante de plus de 80 m².
- pour les autres vocations : Les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UB 13 : Espaces libres

30% de l'unité foncière doit être traité en espace vert de pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie. A ce titre, les surfaces de toitures végétalisées intègrent le calcul de ces surfaces.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et s'intégrant dans l'environnement paysager.

Les plantations nouvelles d'arbres de hautes tiges sont interdites.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de parking.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UY

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UY 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée,
- les campings, les HLL, le stationnement de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les constructions à usage agricole,
- tout dépôt de plus de 5 véhicules sur une même unité foncière,
- les constructions non compatibles avec leur environnement.

Article UY 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés à condition d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- les constructions et installations non visées à l'article UY1,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités exercées et de se situer dans la même enveloppe que ce ou ces bâtiments d'activités,
- les travaux et aménagement des habitations et annexes existantes à condition qu'ils n'entraînent pas d'extension supérieure à 25% de l'emprise au sol constatée à la date d'opposabilité du présent document.
- les dépôts divers à condition qu'ils soient liés aux occupations autorisées,



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UY 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise 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 aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article UY 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat, de commerce, d'industrie et d'artisanat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'alimentation par le biais de points individuels (sources, puits...) doit être limitée à l'existant. 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.

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 un arrêté préfectoral.

Le règlement du service annexe de distribution d'eau potable s'applique à l'ensemble du territoire.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement et du règlement général du service d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de système de relèvement si nécessaire).

L'évacuation des eaux usées artisanales et industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement si nécessaire.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée sur la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (déchuilage, dégraissage, dégrillage...)

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).



Article UY 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies.

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 après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les locaux techniques nécessaires aux services publics ou contribuant aux missions de services publics peuvent s'implanter en respectant un retrait minimal de 1 m.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article UY 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait de 5m minimum.

Cas particuliers

- Les reconstructions après sinistre à l'identique à la construction initiale.

Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

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

Non réglementé.

Article UY 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.



Article UY 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 m.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grandes hauteurs (antennes, pylônes, châteaux d'eau, installation de production d'énergie renouvelable...).

Article UY 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciale 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.

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proche du bâtiment principal.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune, et sera de teinte pastel ou respectant la couleur naturelle du bois brut avec lasure dans la gamme des tons du brun clair au marron foncé.

Sont interdites les couleurs criardes et dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings...) à l'exception du bois brut.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.



3- TOITURES

- **MATERIAUX :**

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat,
- Les teintes criardes sont interdites. La couleur des toitures est autorisée du rouge au gris foncé,
- Les toitures végétalisées sont autorisées,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés,
- L'emploi de la tôle brute d'aspect brillant est interdite. Cependant, la tôle brute dont la couleur se rapproche de la teinte des toitures environnante est acceptée.

4- OUVERTURES

- **OUVERTURES SUR FAÇADE :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

- **OUVERTURES SUR TOITURES :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture,
- Le système de lucarnes, élevées dans le même plan que le mur de façade, est autorisé,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de la mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

5- CLOTURES

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m sur rue (sauf en cas de nécessité d'un écran le long de la RD 415) et 2 m en limite séparative.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essences locales. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essences locales.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les entrées de propriétés doivent privilégier des portails discrets dans un esprit rural. Il est recommandé d'accompagner ces entrées par des haies rustiques d'essences locales.



Article UY 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tranche de 80 m² de SHON,
- pour les constructions à usage de bureaux : 4 places de stationnement pour 100 m² de SHON,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales et divers de plus de 50 m² de SHON :
 - pour les constructions dont la SHON est comprise entre 50 et 200 m² : 2 emplacements,
 - pour les constructions dont la SHON est supérieure à 200 m²: 2,5 emplacements pour 100 m² SHON.
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

4- LIVRAISON

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

Article UY 13 : Espaces libres

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus régulièrement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et s'intégrant dans l'environnement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de parking.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales et s'intégrant dans l'environnement paysager.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UY 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage industriel,
- tout dépôt de plus de 5 véhicules sur une même unité foncière,
- les terrains de camping, de caravanage, les HLL et le stationnement isolé de caravanes,
- les exhaussements et affouillements du sol non liés aux occupations et utilisations autorisées,
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises à conditions qu'elles soient conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92 et à condition d'un plan d'aménagement d'ensemble dont la vocation dominante est l'habitat , respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme, comprenant au moins 20% de logements aidés et assurant l'intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager :

- les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AU1,
- les constructions à usage artisanal à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation résidentielle de la zone.

Dans le cadre d'une division foncière :

- les constructions citées précédemment, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD415 (secteur délimité sur les documents graphiques) :

- les constructions d'habitation et équipements scolaires à condition qu'elle bénéficient d'un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise 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 aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Chaque construction doit bénéficier d'un accès d'une largeur minimale de 3m d'emprise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2 - VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service (dénéigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 4m.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat, de commerce et d'artisanat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Le règlement du service annexe de distribution d'eau potable s'applique à l'ensemble du territoire.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement et du règlement général du service d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de système de relèvement si nécessaire).

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement si nécessaire.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Aucun ruissellement de type coulée de boue, de graviers issue de la parcelle privée ne doit se déverser sur la voie publique.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.



4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

5- ANTENNES PARABOLIQUES, RATEAUX OU TREILLIS

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

Article AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

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

Les constructions à usage de stationnement (garage) doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5m par rapport au domaine public.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement d'une des constructions limitrophes (parcelles suivantes si non bâties)
- soit en contiguïté avec la limite du domaine public,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum.

Cas particuliers

- les extensions, aménagements du bâti et annexes non habitées peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.
- Les piscines et équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.
- Les locaux techniques nécessaires aux services publics ou contribuant aux missions de services publics peuvent s'implanter en respectant un retrait minimal de 1 m.
- les reconstructions après sinistre : elles peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Cas particuliers

- Les reconstructions après sinistre à l'identique à la construction initiale.



Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Retrait par rapport aux lisières de bois

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 30 m des limites de la zone Nf.

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

Non réglementé

Article AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m au faîtage.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire 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.

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter l'architecture du bâtiment d'origine.



2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proche du bâtiment principal.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune, et sera de teinte pastel ou respectant la couleur naturelle du bois brut avec lasure dans la gamme des tons du brun clair au marron foncé.

Sont interdites les couleurs criardes et dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings...) à l'exception du bois brut.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

3- TOITURES

- MATERIAUX :

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat,
- Les teintes criardes sont interdites. La couleur des toitures est autorisée du rouge au gris foncé,
- Les toitures végétalisées sont autorisées,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés,
- L'emploi de la tôle brute d'aspect brillant est interdite. Cependant, la tôle brute dont la couleur se rapproche de la teinte des toitures environnante est acceptée.

4- OUVERTURES

- OUVERTURES SUR FAÇADE :

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

- OUVERTURES SUR TOITURES :

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture,
- Le système de lucarnes, élevées dans le même plan que le mur de façade, est autorisé,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de la mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

5- CLOTURES

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m sur rue (sauf en cas de nécessité d'un écran le long de la RD 415) et 2 m en limite séparative.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par:

- une haie vive en essences locales. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essences locales.



Les haies mono spécifiques sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les entrées de propriétés doivent privilégier des portails discrets dans un esprit rural. Il est recommandé d'accompagner ces entrées par des haies rustiques d'essences locales.

Article AU 12 : Stationnement

1 - GENERALITES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.129.2.1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m².

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close, au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tranche de 80m² de SHON,
- pour les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux : 2 places/100 m² de SHON (nombre de places arrondi à l'unité supérieure).

3 – ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article AU 13 : Espaces libres

30% de l'unité foncière doit être traité en espace vert de pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie. A ce titre, les surfaces de toitures végétalisées intègrent le calcul de ces surfaces.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales et s'intégrant dans l'environnement paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de parking.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1m par rapport à la limite de l'emprise des voies existantes ou futures.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé



Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés à condition d'être conformes aux dispositions parasismiques définies par la norme PS92 :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- la construction à usage d'habitat principal de l'exploitant agricole à condition :
 - o d'une seule construction d'habitat principal par zones agricoles délimitées aux documents graphiques du présent PLU,
 - o qu'elle soit située entre 50 m minimum et 100 m maximum des bâtiments et installations à usage agricole,
- les constructions et installations liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre à condition qu'il présente un volume et des aspects comparables à la construction existante avant le sinistre, à la date d'opposabilité du présent document,
- les ferme-auberge et camping à la ferme à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole,
- les activités commerciales à condition qu'elles soient liées à l'activité pratiquée et qu'elles génèrent un revenu complémentaire à l'exploitant,
- le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1° du code de l'urbanisme à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole et qu'il soit à vocation d'habitation, d'artisanat, de commerce, de bureau ou d'hôtellerie.

Éléments identifiés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7°

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut-être interdit.

2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par puits, sources ou forages est admises sous réserve du respect de 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.

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 un arrêté préfectoral.

2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligations de s'y raccorder.

L'évacuation des eaux domestiques dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Aucun ruissellement de type coulée de boue, de graviers issue de la parcelle privée ne doit se déverser sur la voie publique.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain lorsque le réseau est déjà enterré.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 8m.

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 locaux techniques nécessaires aux services publics ou contribuant aux missions de services publics peuvent s'implanter en respectant un retrait minimal de 1 m.
- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m.

Cas particuliers

- Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.

Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

Retrait par rapport aux lisières des massifs boisés

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 30m des limites de la zone Nf. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

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

Non réglementé

Article A 9 : Emprise au sol

Non réglementé.



Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter une hauteur maximale de 12 m au faîtage.

Les constructions à usage agricole doivent respecter une hauteur maximale de 15 m au faîtage, sauf en cas de contraintes technique justifiées.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciale 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.

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proche du bâtiment principal.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune, et sera de teinte pastel ou respectant la couleur naturelle du bois brut avec lasure dans la gamme des tons du brun clair au marron foncé.

Sont interdites les couleurs criardes et dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings...) à l'exception du bois brut.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégié.



3- TOITURES

- **MATERIAUX :**

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat,
- Les teintes criardes sont interdites. La couleur des toitures est autorisée du rouge au gris foncé,
- Les toitures végétalisées sont autorisées,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés,
- L'emploi de la tôle brute d'aspect brillant est interdite. Cependant, la tôle brute dont la couleur se rapproche de la teinte des toitures environnante est acceptée.

4- OUVERTURES

- **OUVERTURES SUR FAÇADE :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

- **OUVERTURES SUR TOITURES :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture,
- Le système de lucarnes, élevées dans le même plan que le mur de façade, est autorisé,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de la mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

5- CLOTURES

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m sur rue (sauf en cas de nécessité d'un écran le long de la RD 415) et 2 m en limite séparative.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par:

- une haie vive en essences locales. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essences locales.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les entrées de propriétés doivent privilégier des portails discrets dans un esprit rural. Il est recommandé d'accompagner ces entrées par des haies rustiques d'essences locales.



Article A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Article A 13 : Espaces libres

Non réglementé

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.1 ; hormis les clôtures.

DANS LE SECTEUR NP :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.2.

DANS LE SECTEUR NF :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.3.

DANS LE SECTEUR NL :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.4.

DANS LE SECTEUR NS :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article N 2.4.

DANS LES ZONES HUMIDES REPEREES:

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NP, NF, NL ET NS :

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres,
- les extensions des constructions existantes, sans dépasser 75 m² d'emprise au sol, et une seule fois par construction à partir de la date d'approbation du PLU,
- les constructions à usage d'annexe non habitée à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction principale dont elles dépendent et dans la limite de une par construction principale,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou à l'exploitation forestière,
- les reconstructions à l'identique des constructions démolies suite à un sinistre,
- le changement de destination des constructions existantes dans le but de les destiner à une vocation d'habitat, de bureau, d'hôtel, de commerce ou d'artisanat, à condition que les constructions aient été édifiées avant la date d'approbation du présent document,
- les abris pour animaux, à condition qu'ils soient ouverts sur un des côté et qu'ils respectent les dispositions de l'article 9,



- les piscines non couvertes d'une superficie maximum de 100 m² d'emprise au sol à condition d'être située à proximité immédiate de la construction à usage d'habitation et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'activité agricole,
- les abris de chasse, les abris de pêche à condition de respecter les dispositions de l'article 9,
- Les déblais et remblais à condition d'être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR NP :

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou à l'exploitation forestière,
- l'aménagement des constructions existantes, dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat,
- les reconstructions à l'identique des constructions démolies suite à un sinistre.

2.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR NF :

- Les installations et constructions à condition qu'elles soient liées à l'exploitation forestière,
- Les abris de chasse à condition de respecter les dispositions de l'article N9 les concernant.

2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR NL :

A condition d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres,
- L'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations à vocation sportive, culturelle, de loisirs ou de tourisme,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations légères de plein air à vocation sportive, culturelle, de loisirs ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées,
- les piscines couvertes et non couvertes d'une superficie maximum de 100 m²,
- les aires de stationnement liées aux activités admises dans la zone,
- les reconstructions à l'identique des constructions démolies suite à un sinistre,
- Les déblais et remblais à condition d'être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.



2.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR NS :

Sont autorisés sous conditions d'être conformes aux règles parasismiques et notamment à la norme PS92 :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou d'aménagement paysager des terrains ou espaces libres,
- les extensions des constructions existantes,
- les constructions et installations à vocation d'activités artisanales,
- les constructions à usage d'annexe non habitée à condition qu'elles soient situées à moins de 30 m de la construction principale dont elles dépendent et dans la limite de une par construction principale,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou à l'exploitation forestière,
- les reconstructions à l'identique des constructions démolies suite à un sinistre,
- Les déblais et remblais à condition d'être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

Eléments identifiés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-7°

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.



Article N 3 : Accès et voirie

1 - ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut-être interdit.

2 - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par puits, sources ou forages est admises sous réserve du respect de 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.

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 un arrêté préfectoral.

2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligations de s'y raccorder.

L'évacuation des eaux domestiques dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci. Aucun ruissellement de type coulée de boue, de graviers issue de la parcelle privée ne doit se déverser sur la voie publique.

4 - RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

Les raccordements privés sur les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.



Article N 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies ouvertes à la circulation.

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 après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui existant par la construction initiale.
- Les locaux techniques nécessaires aux services publics ou contribuant aux missions de services publics peuvent s'implanter en respectant un retrait minimal de 1 m.
- Les constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructure et ouvrages techniques peuvent être implantés en contiguïté avec la limite ou en respectant un retrait minimal d'1 m.

Le long de la RD 23

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m.

✓ **Dispositions particulières au secteur NS :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m.

Le long de la RD415

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 415.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Cas particuliers

- Les reconstructions après sinistre à l'identique à la construction initiale.



Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques du PLU. Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

✓ **Dispositions particulières au secteur NS :**

- Le retrait par rapport aux cours d'eau pourra être modifié en fonction des impératifs techniques.

Retrait par rapport aux lisières des massifs boisés

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 30 m des limites de la zone Nf. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes sans diminution du recul préexistant à la date d'opposabilité de ce PLU.

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

Non réglementé

Article N 9 : Emprise au sol

✓ **Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N :**

Les abris pour animaux, les abris de chasse et les abris de pêche ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m² de SHOB.

Les annexes non habitées des constructions ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 40 m² de SHOB.

✓ **Dispositions complémentaires applicables au secteur NF :**

Il n'est pas fait application de ces règles dans le cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

✓ **Dispositions particulières applicables au secteur NS et NL :**

Non réglementé

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

✓ **Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 m au faîtage.

✓ **Dispositions particulières applicables au secteur NS et NL :**

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



Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

Article N 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire 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.

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adaptant au relief du terrain.

Les déblais et remblais devront être réalisés avec un minimum de mouvement de terrain, sauf impératif techniques par rapport au terrain naturel et ayant lieu sur l'ensemble de l'emprise bâtie.

La restauration de bâtiments anciens doit respecter l'architecture du bâtiment d'origine.

2- ASPECT DES FAÇADES ET REVETEMENT

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proche du bâtiment principal.

La teinte des revêtements sera prise dans la gamme des teintes des bâtiments ruraux traditionnels de la commune, et sera de teinte pastel ou respectant la couleur naturelle du bois brut avec lasure dans la gamme des tons du brun clair au marron foncé.

Sont interdites les couleurs criardes et dissonantes par rapport à l'environnement, de même que l'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings...) à l'exception du bois brut.

Lorsque les conditions techniques le permettent, l'utilisation du bois doit être privilégiée.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés.

3- TOITURES

- **MATERIAUX :**

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat,
- Les teintes criardes sont interdites. La couleur des toitures est autorisée du rouge au gris foncé
- Les toitures végétalisées sont autorisées,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés,
- L'emploi de la tôle brute d'aspect brillant est interdite. Cependant, la tôle brute dont la couleur se rapproche de la teinte des toitures environnante est acceptée.



4- OUVERTURES

- **OUVERTURES SUR FAÇADE :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de réalisation de vérandas.

- **OUVERTURES SUR TOITURES :**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture,
- Le système de lucarnes, élevées dans le même plan que le mur de façade, est autorisé,
- Ces dispositions ne sont pas applicables dans le cas de la mise en place de capteurs solaires. Toutefois, la meilleure harmonie avec la toiture et la façade doit être recherchée.

5- CLOTURES

La hauteur des clôtures (haie vive comprise) n'excédera pas 1,50 m sur rue (sauf en cas de nécessité d'un écran le long de la RD 415) et 2 m en limite séparative.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain (notamment les dépôts, hangars, ateliers abritant des activités économiques, qui nécessitent un écran), les clôtures doivent être constituées par :

- une haie vive en essences locales. L'utilisation de thuyas ou d'essences voisines est interdite.
- des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut, doublés ou non de haie vive en essences locales.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Le mur bahut n'excédera pas 0,50 m sauf impératif de sécurité, les hauteurs totales de clôture sur rue n'excéderont 1,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les entrées de propriétés doivent privilégier des portails discrets dans un esprit rural. Il est recommandé d'accompagner ces entrées par des haies rustiques d'essences locales.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Article N 13 : Espaces libres

✓ **Dispositions particulières applicables au secteur NS et NL :**

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés pour permettre l'intégration des constructions dans l'environnement.

L'unité foncière non bâtie doit être traitée en espace vert de pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



N°	Localisation	Superficie approximative	Bénéficiaire
	Objet Caractéristiques		
1	Création d'une voie automobile	236 m ²	Commune
2	Création d'une voie piétonne	631 m ²	Commune
3	Création d'un accès automobile	50 m ²	Commune
4	Création d'un accès automobile	844 m ²	Commune
5	Création d'une voie piétonne	182 m ²	Commune
6	Création d'une voie piétonne	107 m ²	Commune
7	Création d'une voie piétonne	710 m ²	Commune
8	Aménagement du centre bourg	945 m ²	Commune
9	Création d'une voie automobile	791 m ²	Commune
10	Elargissement de la voie au hameau de Barançon	591 m ²	Commune
11	Création d'un accès automobile	242 m ²	Commune
12	Création d'un accès automobile	371 m ²	Commune