

DÉPARTEMENT DU VAR

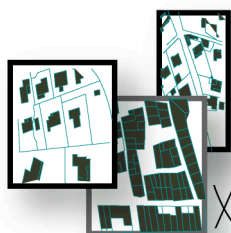
C O M M U N E D E

Baudinard sur Verdon

P LAN
L OCAL
D' **U** RBANISME

4. Règlement

ELABORATION DU PLU PRESCRITE PAR DELIBERATION DU 1ER AVRIL 2011
PLU ARRETE PAR DELIBERATION DU 8 FEVRIER 2017
PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU



Cabinet

XG Conseil

*XAVIER GUILBERT
URBANISTE CONSEIL
1540, route des Combes
83210 SOLLIES VILLE
Tel : 04 94 35 25 21
Mob : 06 80 22 78 38
xgconseil@yahoo.fr*

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE UA	12
ZONE UB	17
ZONE UE	23
ZONE UH.....	26
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
ZONE AU	32
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
ZONE A	38
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	42
ZONE N.....	43
ANNEXES AU REGLEMENT	47

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

NB : le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R123-1 à R123-14 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

ARTICLE 1 – LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Baudinard sur Verdon

ARTICLE 2 – COMBINAISON DU REGLEMENT DU P.L.U. AVEC LES AUTRES REGLES D'URBANISME

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

2.1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-24-2), à l'exception des articles qui restent applicables :

- R.111-2 : Salubrité et sécurité publique

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

- R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2. L'article R.211-1, et suivants, relatif au Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.

2.3. Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Les SUP sont mentionnées dans une annexe spécifique du PLU.

2.4. Autres réglementations

Se superposent également aux règles du PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, santé publique, règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc.

ARTICLE 3 – ORGANISATION DE LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Le plan comporte également les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les servitudes de protection paysagère, la localisation des bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination

- ➔ **Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités par un tireté noir et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (voir les documents graphiques, document n°5 du PLU).**

Les zones urbaines U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :	
Zones U :	Secteurs :
La zone UA	
La zone UB	UBa, UBb
La zone UE	
La zone UH	

Les zones à urbaniser AU auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :	
Zones AU :	Secteurs :
La zone AU	AUg, AUh

La zone agricole A à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :	
Zone A :	Secteurs :

La zone A	Ad
Les zones naturelles et forestières N auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :	
Zones N :	Secteurs :
La zone N	Na, Nh, NI

ARTICLE 4 – LES ADAPTATIONS MINEURES

Seules sont admises les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions de certains articles des règlements de chaque zone et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - RAPPELS DE PROCEDURE

1. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-21, soumis à permis d'aménager ;
 - de ceux mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, soumis à déclaration préalable.
2. Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du Code et figurant comme tels aux documents graphiques.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.
6. La réglementation sur le débroussaillage obligatoire est prévue par les articles L322-3 et L322-7 du code forestier, de plus pour les habitations situées à moins de 200 m des forêts, des règles spécifiques s'appliquent dans le cadre de la réglementation sur le débroussaillage fixées par arrêté préfectoral du 30 mars 2015.

ARTICLE 6 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de la loi de 2001 révisée en 2003 qui régit l'archéologie préventive. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

*D.R.A.C. de Provence Alpes Côtes d'Azur, Service régionale de l'archéologie,
23 boulevard du Roi René - 13617 AIX EN PROVENCE.*

Cette procédure permet en effet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

ARTICLE 7 - LEXIQUE

- **Abri de jardin** : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur tout ou partie de la façade sans déborder de la façade existante.

- **Affouillement** : opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

- **Alignement** : limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,5 m du sol atteint 0,4 m.

- **Balcon** : plate-forme accessible se dégageant à l'extérieur du mur d'un édifice. Il contient 3 côtés dotés de garde-corps.

- **Baie** : toute ouverture dans un mur (telle que fenêtre, porte) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.

- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.

- **Caravane** : véhicule ou élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

- **Clôture** : ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.

- **Coefficient d'emprise au sol (article 8 du règlement)** : l'emprise au sol est la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. L'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de bâtiment, ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les bâtiments générant un volume (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes d'une hauteur inférieure à 60 cm, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

- **Construction principale** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

- **Constructions à usage d'habitation** : tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf. définition précédente).

- **Constructions à usage de bureaux** : tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion,

études, ingénierie, informatique.

- **Constructions à usage de commerces** : tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat** : tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à usage industriel** : tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes-garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD),
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les cimetières,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets).

- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (par exemple : restaurant, blanchisserie, accueil). Etablissement commercial d'hébergement classé de type hôtel ou résidence de tourisme défini par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Constructions à destination d'entrepôt** : tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

- **Constructions destinées à l'exploitation forestière** : constructions nécessaires à une exploitation forestière.

- **Desserte** : infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

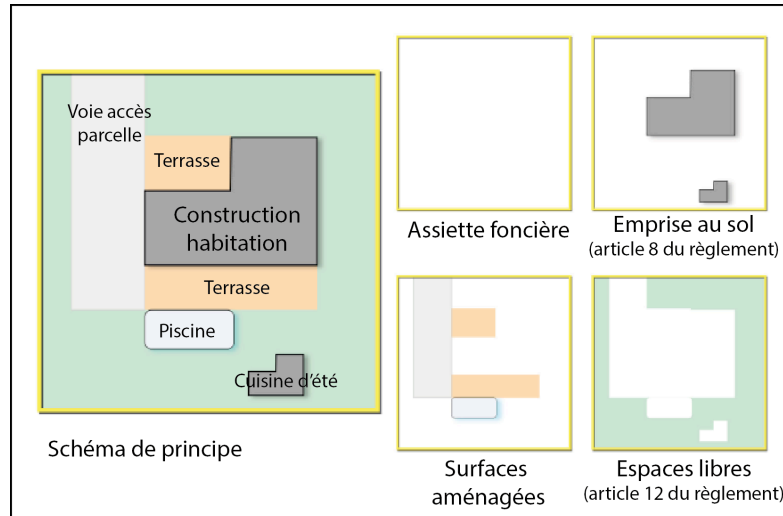
- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

- **Emprises publiques** : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (tels que parkings de surface, places et placettes). Constituent également des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics et autres squares.

- **Espaces libres (article 12 du règlement)** : Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de

toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



- **Espaces verts** : tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

- **Exhaussement** : opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface

- **Extension** : augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.

- **Hauteur absolue** : différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

- **Installation classée au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration** : ensemble des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique, relevant de l'article L. 511-1 du code de l'environnement.

- **Limites séparatives latérales** : lignes communes du terrain d'assiette du projet et d'un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- **Mur bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie

- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

- **Niveau** : espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.

- **Surface de plancher** : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher

closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

- **Sol naturel** : sol existant avant travaux.

- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision non séparé par une voie.

ARTICLE 8 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE ET RESTAURATIONS DES RUINES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-1 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments de paysage à protéger identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme représentent des éléments de paysage qui participent activement aux échappées visuelles et aux équilibres entre les espaces bâtis et non bâtis.

Ils sont représentés dans le présent PLU par une trame spécifique.

Ces espaces sont à protéger et constituent une zone non aedificandi où seuls des aménagements légers peuvent être réalisés.

ARTICLE 10 : CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

En application des dispositions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le PLU désigne en zones agricoles et naturelles des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Conformément aux dispositions du même article L151-11, le changement de destination (c'est à dire le permis de construire) est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ARTICLE 11 : RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les différentes zones du PLU. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 12 : SITE INSCRIT

L'inscription en site inscrit entraîne sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du Code de l'Environnement).

Ces travaux qui affectent le paysage urbain ou naturel d'un site inscrit sont soumis à déclaration préalable adressée au Préfet du Département qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet. Si les travaux entrent dans le cadre d'une demande de permis d'aménager, de construire, de démolir ou une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, cette demande tient lieu de la déclaration préalable au titre du code de l'environnement (article R.341-9 du Code de l'Environnement)

ARTICLE 13 : MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les restanques existantes sont à conserver.

Les murs de soutènement apparents sont traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limités à 1,5 m de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1,5 m.

Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond au vieux village de Baudinard sur Verdon. Elle présente un ordonnancement urbain caractéristique et une grande qualité architecturale qu'il convient de préserver.

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux à l'exception de ceux qui sont directement liés à une surface de vente située dans le quartier,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers autres que ceux définis à l'article UA 2 ci dessous,

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

1. Rappels :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- L'édification des clôtures est soumise à autorisation
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage hôtelier
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce et services, de bureaux,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux directement liés à une surface de vente située dans le quartier,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les piscines,
- les clôtures,
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
 - qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactives, sonores et paysagères)
 - que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en respectant l'architecture environnante

- Les aires de jeux et de sports, à condition de n'apporter aucun danger ou inconvénient pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.
- les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.
- Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée n'est autorisé qu'à destination de services, artisanat ou commerce. Les garages ne pourront pas être transformés en habitation.

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

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc...
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.
L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.
- Eaux pluviales :
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3. Electricité – Téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UA 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en prenant comme alignement le nu des façades existantes. Une implantation différente peut être autorisée sous réserve que le projet garantisse un bon ordonnancement architectural et urbain.

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.

2. Pour les constructions ayant une façade sur rue :

- Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement par rapport aux voies ou de la limite qui s'y substitue, toute construction quelle que soit la profondeur des immeubles, peut être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur tous ses niveaux.
- Au-delà de la bande des 15 mètres visée ci-dessus, ou de la bande construite si les immeubles ont une profondeur inférieure à 15 mètres, les bâtiments peuvent :
 - *soit jouxter la limite séparative si leur hauteur totale calculée à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres sur cette limite
 - *soit être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tous points de ces bâtiments (balcons compris) au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Des implantations différentes sont admises pour les équipements de service public pour en faciliter les accès ou permettre un aménagement de l'espace public, ainsi que pour l'extension des constructions existantes implantées en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UA 8 – L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UA 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

▪ Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction à usage d'habitation la plus haute de l'îlot.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- * les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- * des hauteurs moindres sont admises pour les équipements de service public non contigus à des constructions existantes.

ARTICLE UA 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

1. Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect directement liées aux constructions avoisinantes et s'adapter au sol naturel.

2. Couvertures

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés; la pente doit se situer entre 27° et 35°. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments contigus. Les toitures à 4 rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'équipements publics.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles.
- Les souches de toute nature doivent être simples et traitées en même matériaux que le reste du bâtiment.
- Les superstructures apparentes d'ascenseurs sont interdites.
- Les toitures terrasses sont interdites. Lorsque la typologie du bâtiment le permet, la création de terrasses sous forme de séchoir peut être autorisée sous réserve d'une parfaite intégration architecturale, urbaine et paysagère.

3. Façades :

- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, les linteaux doivent être droits ou très légèrement cintrés. La surface des ouvertures doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines.
- Les volets : les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets en bois. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles. Les volets roulants pour les fenêtres et les portes d'habitation sont interdits. Pour les commerces, les coffres de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des locaux commerciaux.
- Les balcons ne sont autorisés que sous la forme traditionnelle, c'est-à-dire constitués par une armature métallique ou des consoles de pierre soutenant une plaque d'ardoise, de marbre ou de pierre. Les garde-corps doivent être en fer forgé avec des éléments verticaux simples. Leurs dispositions doivent être telles qu'ils ne peuvent être une gêne pour la circulation et ne pourront se situer à une hauteur inférieure à 4 mètres par rapport à la voie.
- Les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux sensiblement identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
- Les menuiseries (fenêtres, volets et portes) doivent être peintes, à l'exception des portes d'entrée anciennes qui peuvent être cirées. Pour les commerces, les menuiseries peuvent être en bois ou en métal.
- Les menuiseries anciennes existantes (fenêtres, volets et portes) doivent être conservées et restaurées. Si elles ne peuvent être conservées, elles doivent être remplacées à l'identique en bois.

4. Imitations

Toute imitation de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois est interdite ainsi que l'emploi de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

5. Inscriptions publicitaires

Aucune inscription publicitaire ou commerciale ne peut être peinte directement sur les façades, ni aucune installation de panneaux fixée, destinée à la publicité par affiches. Seules sont admises, sur les immeubles bâtis, les enseignes des commerces et des activités qui y sont établis.

6. Antennes paraboliques, capteurs solaires, appareils de climatisation et d'extraction d'air

▪ Antennes paraboliques :

Dans les cas de toitures à 2 pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les espaces publics ; elles ne pourront en aucun cas dépasser le faitage du toit. L'implantation des antennes paraboliques au sol est autorisée, les implantations en façade sur rue sont proscrites. En tout état de cause, on veillera à ce que les antennes paraboliques soient les moins visibles depuis les espaces publics.

▪ Appareils de climatisation et d'extraction d'air :

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux. Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

▪ Panneaux photovoltaïques :

L'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture est interdite.

ARTICLE UA 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UA 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB correspond aux espaces résidentiels de la commune, à dominante exclusive d'habitat individuel. Elle présente les caractéristiques traditionnelles des anciennes zones NB des POS : faible densité urbaine, forte prégnance des composantes naturelles (boisements interstitiels, jardins paysagés, etc...), absence de réseau collectif d'assainissement, etc... Pour autant, ces zones constituent de fait des espaces urbanisés, qui concentrent la majeure partie du parc d'habitat de la commune. L'un des enjeux du PLU est de permettre une densification maîtrisée de ces espaces résidentiels, dans une logique de préservation de leurs caractéristiques environnementales et paysagères (cf OAP consacrée).

La zone UB comporte un secteur UBa et un secteur UBb distingués en fonction de la règle de hauteur.

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers, à l'exception des terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les installations classées, autres que celles définies à l'article UB 2,

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- Les éléments de paysage identifiés en application des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont des espaces non aedificandi où seuls des aménagements légers peuvent être autorisés

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions :

- à usage d'habitation et leurs annexes, à la condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, de se limiter à une seule construction à usage d'habitation par unité foncière, de s'adapter au sol naturel, et d'être limitées à 300 m² de surface de plancher. Les affouillements et les exhaussements des

- sols sont autorisés à la condition d'être strictement nécessaires au projet et d'être réalisés de manière à garantir leur intégration paysagère.
- de piscines, à la condition d'être implantées sur des terrains supportant une habitation et que soit prévu un dispositif de traitement des eaux de filtration
- b) Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public et les terrains de jeux et de sports.
- c) Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement à la condition qu'elles constituent un complément naturel de l'habitation et 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.

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

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc... L'accès aux constructions à usage d'habitation doit avoir une pente maximale de 15%.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Les accès au terrain doivent être existants au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

- **Eaux usées :**

L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et

après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées et vannes dans les fossés est interdite.

Les installations d'assainissement doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe de la RD 9,
- 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer,
- 5 mètres de l'axe des chemins piétonniers à créer.

2. En bordure de l'ancien chemin d'Artignosc à Baudinard et du chemin des Croix les clôtures doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite de plateforme desdits chemins.

3. Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions ou reconstructions de constructions existantes et régulièrement autorisées ne respectant pas ces reculs, sans aggraver la non conformité.

4. Les garages et les portails seront implantés de manière à permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies de desserte.

ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement, sont autorisées :

- la construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur calculée à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres, sans que le mur sur limite ne dépasse 3.50 mètres de la hauteur totale.

- la construction des piscines couvertes ou non couvertes avec un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives
3. Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.
4. Ces règles ne sont pas applicables dans le cas d'ouvrages techniques d'infrastructure nécessaire au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB 8 – L'EMPRISE AU SOL

1.1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 10%. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

1.2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements publics.
- pour l'extension des constructions existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent PLU lorsque leur emprise au sol excède le pourcentage défini ci-dessus. Dans ces cas, l'emprise au sol supplémentaire est limitée à 30% de l'emprise initiale.
- pour les reconstructions après sinistre.

Pour les terrains concernés par une protection paysagère ou un espace boisé classé, la partie de terrain faisant l'objet de la protection paysagère ou de l'espace boisé classé est incluse pour le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. annexe) :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

2) Hauteurs maximales

En secteur UBa :

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue.

En secteur UBb :

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.

3) Toutefois

- Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes et régulièrement autorisées antérieurement à la date d'approbation du PLU ayant une

hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.

- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2. Dispositions particulières.

2.1. Façades.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La couleur des façades doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le bâtiment principal.

2.2. Couvertures.

Les couvertures doivent être de préférence à 1 ou 2 pentes. Les toitures en terrasse ne sont autorisées que si elles sont aménagées à l'intérieur des couvertures.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile "canal" ou ses dérivés : tuiles "romanes", tuiles "stop".

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.3. Clôtures.

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et être constituées de préférence :

- soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les murs-bahut ne peuvent dépasser 0,40 mètre de hauteur.

Toutefois ces dispositions ne sont pas applicables aux murs de soutènement nécessaires au maintien de la stabilité des sols.

2.4. Aménagements extérieurs.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE UB 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette.

ARTICLE UB 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 75% de la superficie du terrain pour toute nouvelle construction à usage d'habitation. Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes ou l'aménagement d'annexes sur des terrains sur lesquels ce coefficient est déjà dépassé.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente
- Les espaces boisés classés repérés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE UE

Caractère de la zone :

La zone UE correspond à un secteur spécifiquement dévolu aux services publics et d'intérêt collectif. Y sont autorisées l'ensemble des constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, à l'hôtellerie
- les dépôts de toute nature ;
- les constructions à usage d'Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- la pratique du camping isolé et la création de terrains de camping
- les parcs résidentiels de loisirs, les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les parcs d'attraction et les golfs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules et garages collectifs définis au R421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) les installations classées à condition :

- qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage,
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

b) les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site. Ils doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone.

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

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

ARTICLE UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques seront reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UE 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE UE 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE UE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE 8 – L'EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

ARTICLE UE 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UE 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence équivalente
- Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

ZONE UH

Caractère de la zone :

La zone UH correspond au hameau de Saint Michel. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique qui définit des principes d'aménagement qui devront être respectés

ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers, à l'exception des terrains de jeux et de sports, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les installations classées, autres que celles définies à l'article UH 2,

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions :

- à usage d'habitation et leurs annexes, à la condition de respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP, de s'adapter au sol naturel, et d'être limitées à 300 m² de surface de plancher par habitation. Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à la condition d'être strictement nécessaires au projet et d'être réalisés de manière à garantir leur intégration paysagère.
- de piscines, à la condition d'être implantées sur des terrains supportant une habitation et que soit prévu un dispositif de traitement des eaux de filtration

b) Les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général

c) Les installations classées pour la protection de l'environnement à la condition qu'elles constituent un complément naturel de l'habitation et 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.

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

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc... L'accès aux constructions à usage d'habitation doit avoir une pente maximale de 15%.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Les accès au terrain doivent être existants au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.

ARTICLE UH 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

▪ Eaux usées :

L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées et vanes dans les fossés est interdite.

Les installations d'assainissement doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UH 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP.

ARTICLE UH 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP.

ARTICLE UH 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP.

ARTICLE UH 8 – L'EMPRISE AU SOL

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP.

ARTICLE UH 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure (cf. annexe) :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

2) Hauteurs maximales

La hauteur de toute nouvelle construction ne peut excéder un niveau, sans pouvoir dépasser 4 mètres de hauteur absolue. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.

3) Toutefois

- Les restaurations, extensions ou reconstructions des constructions existantes et régulièrement autorisées antérieurement à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur maximale supérieure à celle énoncée ci-avant, peuvent ne pas être soumises à ces règles. Dans ce cas, la hauteur du faîtage initial ne peut être dépassée.
- Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2. Dispositions particulières.

2.1. Façades.

Toutes les façades d'un bâtiment doivent être revêtues avec le même matériau. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La couleur des façades doit respecter la palette de couleurs déposée en mairie.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec les mêmes matériaux et dans le même esprit que le bâtiment principal.

2.2. Couvertures.

Les couvertures doivent être de préférence à 1 ou 2 pentes. Les toitures en terrasse ne sont autorisées que si elles sont aménagées à l'intérieur des couvertures.

Les matériaux de couverture doivent être obligatoirement la tuile "canal" ou ses dérivés : tuiles "romanes", tuiles "stop".

Les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.3. Clôtures.

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et être constituées de préférence :

- soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les murs-bahut ne peuvent dépasser 0,40 mètre de hauteur.

Toutefois ces dispositions ne sont pas applicables aux murs de soutènement nécessaires au maintien de la stabilité des sols.

2.4. Aménagements extérieurs.

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être soit enterrés, soit masqués par des haies vives.

ARTICLE UH 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.

2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette.

ARTICLE UH 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Les principes d'aménagement paysagers définis dans l'OAP devront être respectés.

ARTICLE UH 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UH 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone :

La zone AU correspond aux espaces dévolus à une urbanisation future de la commune, dans une logique de diversification de son parc d'habitat.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur AUh réservé au développement de l'habitat individuel et intermédiaire, en continuité et en extension limitée par rapport aux espaces résidentiels existants
- un secteur AUg réservé à la mise en oeuvre d'un projet de greffe villageoise

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

ARTICLE AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans les secteurs AUh et AUg sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions à usage d'entrepôt
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les carrières,
- les installations classées, autres que celles définies à l'article AU 2

2. Dans les seuls secteurs AUh sont en outre interdites :

- les constructions à usage artisanal
- les constructions à usage de commerce

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

1. Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés,
- Les piscines non couvertes sont soumises à déclaration.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- les couvertures des piscines (style serre ou autres) doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager tout particulier.

2. Sur l'ensemble des zones AU les installations classées sont autorisées à condition :

- qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
- qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (olfactive – sonore - paysagère)
- que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.

3. Sur l'ensemble des zones AU, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère et à l'esthétique du site.

4. En secteur AUh, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public

5. En secteur 1AUg, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce
- les constructions à usage d'équipements collectifs
- les constructions des ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- les aires permanentes de stationnement ouvertes au public

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

1. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès aux constructions à usage d'habitation doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc... L'accès aux constructions à usage d'habitation doit avoir une pente maximale de 15%.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- Les accès au terrain doivent être existants au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

2. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles doivent comporter une aire de retournement.
- Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

ARTICLE AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

▪ Eaux usées :

En secteur AUh :

L'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées et vanes dans les fossés est interdite.

Les installations d'assainissement doivent être implantées à plus de 35 mètres de tout captage d'alimentation en eau potable, à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation et à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

En secteur AUg :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les fossés est interdite.

▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou à défaut, dirigées vers des dispositifs d'assainissement à la parcelle.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les restanques devront être reconstituées.

3. Electricité, téléphone - gaz

Tous les réseaux doivent être enterrés.

4. Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées.

Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE AU 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les principes d'implantation définis dans l'OAP.

ARTICLE AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les principes d'implantation tels que définis dans les

Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU 8 – L'EMPRISE AU SOL

1.1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain est fixée à 20% en secteurs AUh. Cet article n'est pas réglementé pour le secteur AUg mais les constructions devront respecter les principes d'implantation et d'emprise au sol définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1.2. Une emprise différente peut être admise :

- pour les équipements publics.
- pour les reconstructions après sinistre.

1.3. Dans les secteurs AUh en application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme :

- les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.
- les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

ARTICLE AU 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1.1. Conditions de mesure (cf. annexe)

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

1.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit dans le secteur AUg
- 4 mètres à l'égout du toit dans les secteurs AUh. La construction sur deux niveaux, sans pouvoir excéder 7 mètres, n'est autorisée que sur 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier en secteur AUg respecteront les dispositions définies à l'article UA10.

Les constructions à édifier en secteur AUh respecteront les dispositions définies à l'article UB10.

ARTICLE AU 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.
2. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² y compris les accès et dégagements. Ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette ou sur un autre terrain distant du premier de moins de 300 mètres.
Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - soit à bénéficier d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation

ARTICLE AU 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Les principes d'aménagement paysagers définis dans l'OAP devront être respectés.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comporte un secteur Ad spécifiquement dévolu à une Installation de Stockage des Déchets Inertes (ISDI)

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.

L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation, le remblai sauvage et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont strictement interdits.

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

En zone A, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

A. 2.1. A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'extension ou la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que les bâtiments ou constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, etc.), dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions et annexes comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier étendre ou réhabiliter cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement

A. 2.2. Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification d'une activité agricole préexistante ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :

- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- l'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

A. 2.3. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :

- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Afin de minimiser leur impact dans le paysage, chaque restanque ou mur de soutènement ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

A. 2.4. A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

A. 2.5. A condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder un total de 250m² de surface de plancher

- les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol et d'être situées dans un rayon de 20 mètres autour des constructions à usage d'habitation.

- les piscines à la condition d'être liées à une construction à usage d'habitation régulièrement autorisée et d'être situées dans un rayon de 20 mètres autour des constructions à usage d'habitation.

- le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLU en application des dispositions de l'article L.151-11, vers une destination d'habitation ou d'hébergement

En zone Ad, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre les incendies, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères) sans que l'emprise soit inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

A. 4.1. Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable (AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter la distance minimale par rapport à toute installation

d'assainissement non collectif existante telle que définie par la réglementation en vigueur.

A. 4.2. Électricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits. Les nouveaux réseaux de distribution à réaliser seront enterrés.

A. 4.3. Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE A 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des chemins départementaux, y compris la future déviation de la RD 9,
- 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE A 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A 8 – L'EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à usage d'habitation prévue à l'article A.2.5 est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE A 9 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesures :

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel jusqu'à l'égout de toit ou de l'acrotère.

2. Hauteur absolue :

- Pour toute construction à usage d'habitation, la hauteur, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.
- Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 10 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En fonction des caractéristiques locales, l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, conformément aux dispositions de l'article R. 111-21.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.

Les panneaux photovoltaïques doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

ARTICLE A 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante naturelle et forestière, à protéger en raison de son caractère d'espaces naturels, de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et paysages.

Elle comprend les secteurs :

- Na : les secteurs Na correspondent à des périmètres de vestiges archéologiques
- Nh : le secteur Nh correspond à une ancienne zone d'habitat diffus NB où le PLU interdit les nouvelles habitations
- NI : les secteurs NI correspondent aux espaces naturels remarquables identifiés en application des dispositions de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tels aux documents graphiques,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés
- Les piscines non couvertes, hors sol ou enterrées, sont soumises à déclaration
Les piscines couvertes doivent faire l'objet d'un permis de construire et d'un soin paysager particulier.

2. En zone N et à l'exclusion des secteurs Na, Nh et NI, sont admises les occupations et utilisations du sol ci –après :

- a) Les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, ne modifient pas l'écoulement naturel des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient liés et nécessaires aux activités, notamment agricoles, autorisées dans la zone.
- d) Les piscines couvertes ou non couvertes, hors sol ou enterrées sur les terrains supportant déjà une habitation existante régulièrement autorisée et à proximité immédiate de celle-ci.
- e) les extensions des constructions à usage d'habitation légalement existantes à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m² et que cette extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir excéder un total de 250m² de surface de plancher
- f) les annexes aux constructions à usage d'habitation à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol et d'être situées dans un rayon de 20 mètres autour des constructions à usage d'habitation.

g) les piscines à la condition d'être liées à une construction à usage d'habitation régulièrement autorisée et d'être situées dans un rayon de 20 mètres autour des constructions à usage d'habitation.

h) le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques du PLU en application des dispositions de l'article L.151-11, vers une destination d'habitation ou d'hébergement

3. Sont en outre admises les occupations et utilisations du sol ci –après :

Dans les secteurs Na

Les travaux rendus nécessaires pour la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Dans le secteur Nh

- Les clôtures.
- Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments.
- Les reconstructions à l'identique des habitations existantes régulièrement autorisées.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation régulièrement autorisées à la date de d'approbation du P.L.U à la condition de déjà disposer d'une surface de plancher de 50m², à la condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 150 m² d'emprise au sol.
- Les annexes non attenantes à la condition d'être limitées à 60 m² d'emprise au sol

Dans le secteur NI

Peuvent être implantés dans le secteur NI les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier.

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

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre les incendies, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères) sans que l'emprise soit inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable

(AEP) lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions ou installations autorisées à l'article N2 peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Afin de satisfaire à la protection des usages, l'implantation d'un puits ou d'un forage devra respecter la distance minimale par rapport à toute installation d'assainissement non collectif existante telle que définie par la réglementation en vigueur.

4.2. Électricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article N2 sont interdits. Les nouveaux réseaux de distribution à réaliser seront enterrés.

4.3. Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE N 5 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des chemins départementaux, y compris la future déviation de la RD 9,
- 10 mètres de l'axe des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE N 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment balcon compris au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée pour les piscines mais celles ci devront respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 8 – L'EMPRISE AU SOL

En zone N, l'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Cet article n'est pas réglementé dans les autres secteurs.

ARTICLE N 9 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesures :

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au faite du toit.

2. Hauteur absolue :

- Pour toute extension des constructions existantes, l'extension ne devra pas générer une hauteur de bâtiment supérieure à la hauteur initiale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE N 10 – L'ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

ARTICLE N 11 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 12 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

Annexes au règlement

Annexe 1 – Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de construction directement nécessaire à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural :

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...

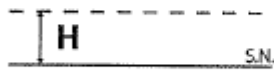
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)

- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

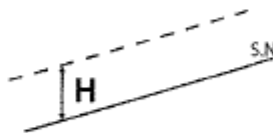
Annexe 2 – Conditions de mesures - Croquis annexe - Articles 10 du règlement

CROQUIS ANNEXE ARTICLE 10 DU REGLEMENT

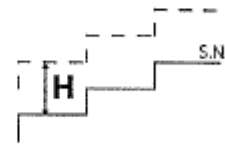
A : Plan parrallèle au sol naturel



a\ Terrain horizontal



b\ Terrain en pente



c\ Terrain en pente
structure en restanques

B : La hauteur "H" est prise a légout du toit

