





BUIRE-LE-SEC

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

		Elaboration du PLU prescrite le : 2 juillet 2012	Projet du PLU arrêté le : 12 mai 2015	PLU approuvé le : 8 mars 2016
---	---	--	---	-------------------------------------

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	19
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe	41
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	62
DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE, D'ECONOMIE D'ENERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT.....	70

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I-CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune(s) à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ». Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Buire-le-Sec.

ARTICLE II-PORTEES RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1°/ Les règles générales de l'Urbanisme fixées :

A. Par les articles R.111-2, R.111-3-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions suivantes :

a) si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-3-2) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-14-2)
 - à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme (article R.111-15) ;
 - à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21).

b) si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée (article R.111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B. Par l'article R.111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi N° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°/ Les articles L.111-7 et suivants-L.123-6 et L. 313-2 al.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations :

A. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

Soit : **l'exécution de travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

Soit : **l'exécution du futur plan** lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

B. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

C. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

3°/ L'article L.421-4 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4°/ L'article L.421-5 du code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions ci-dessus peuvent être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du P.L.U.

5°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

II-Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.
 - Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la date de l'autorisation de lotir (article L 315-2-1 du code de l'urbanisme).
 - Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L315-8 du code de l'urbanisme).
 - Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles R.410-13 et R.410-14 du code de l'urbanisme).
 - Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. (RD 349)
 - Les dispositions du plan de prévention des risques d'inondations approuvé le 30 décembre 2003
 - Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Artois-Picardie approuvé le 20 décembre 1996.
 - Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Canche est opposable depuis le 3 octobre 2011.
- 1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.
- 2°/ Les dispositions des articles L570-1 et L 571-10 du code de l'environnement sur le bruit.

3°/ Les orientations d'aménagement prévues à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles. Les caractères de zone sont repris dans le rapport de présentation.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par la dénomination U et UE.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU, 1 AUh et 1AUe.

La zone naturelle est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Cette zone accueille les espaces verts ou les installations sportives, de loisirs ou de plein air.

La zone agricole est repérée au plan de zonage par la lettre A. Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages et espaces publics, aux installations d'intérêt général.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire, cavité souterraine, zones inondées constatées.
- ✓ **Les installations agricoles,**
- ✓ **Les chemins à préserver**, au titre de l'article L. 123-15-IV 1° du code de l'Urbanisme,
- ✓ **Le monument historique et son périmètre de consultation de l'ABF « la Motte féodale».**

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Bâti existant

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

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale correspondant au tissu urbain originel de la commune. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux activités peu nuisantes et aux services.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul à faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est concernée par un risque de remontée de nappe (faible à fort) sur le territoire.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines sur le territoire, obligation de prise en compte de ce risque pour les futures constructions.

La zone comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme.

La commune est concernée par le périmètre de 500 mètres d'un monument classé (Motte féodale)

La zone comprend des zones inondées constatées.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings, caravaning, stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,

- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- la création de sièges d'exploitation agricole.
- Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

-La création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations nécessaires à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, ou sur des terrains attenants, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances et dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant.

-Les établissements à usage d'activités, comportant des installations classées ou non dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

-Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués et peu visibles des voies publiques.

-Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.

-Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique (Article 682 du code civil).

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE U 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion, et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes, et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

Dans le cas d'opération d'aménagement, l'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Ruissellements et rejet :

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

Eaux usées :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation.

Du fait de l'absence de réseau collectif d'assainissement, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Les branchements privés sur le réseau de télécommunications et le réseau de télédiffusion doivent de préférence être enterrés ou en façade. Pour toute nouvelle construction, le raccordement sur le réseau EDF doit être effectué par passage en souterrain.

ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Généralités :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Des modulations peuvent être admises :

-Soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ;

-Soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Règles d'implantation :

Le mur de la façade avant des constructions principales doit être implanté :

- à l'alignement ;
- avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de réhabilitation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement au moment de l'approbation du PLU, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Les nouvelles constructions ou extensions des installations agricoles devront observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles voisines situées hors zone agricole.

Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, dans une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Lorsque la largeur de la parcelle mesurée à l'alignement sur rue est supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.

Implantation en retrait

En cas de retrait, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- Deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12m².

En cas de retrait, les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative. Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance est portée à 6 mètres en 2 constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser un étage avec un seul niveau dans la hauteur des combles, (Rez-de-chaussée + un étage + Combles)

La hauteur absolue des constructions est portée à 10 mètres maximum par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la reconstruction après sinistre.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES.

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

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs (application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme) :

-matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,

-certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtre et volets isolants,

-certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

-les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'HABITAT.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse ou agglomérés de ciment brut.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Façades

a) Formes

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

Dans le cas de constructions établies en mitoyenneté, il sera recherché une harmonie de gabarit, de matériaux et d'architecture avec la construction existante.

Les bardages métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant.

b) Couleurs

Les teintes vives sont interdites. La teinte générale du bâtiment doit être plus claire que celle des soubassements, s'ils existent. Les soubassements comprennent la partie inférieure des murs sur la surface du bâtiment entre le sol et une hauteur de 50 cm maximum.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Toitures

a) Formes

Les toitures doivent comporter au minimum deux pentes comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (de 2 à 5 %), sous réserve qu'elles ne couvrent que 40 % maximum de la construction, pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou des extensions de bâtiments existants. Elles sont également admises dans le cadre de l'application de l'article L-111-6.2

Les matériaux de type tôles ondulées et de type chaume sont interdits pour la construction principale.



Toiture type tôle ondulée



Toiture type chaume

Couleurs

Les versants seront de couleur rouge brun, noir ou bleu.

Clôtures :

Les clôtures végétalisées ne devront pas en aucun cas gêner la circulation des piétons et la sécurité, elles devront être régulièrement entretenues.

a) Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit :

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Si les murs bahut sont réalisés avec

d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, ils doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

b) Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies vives arbustives,
- d'un dispositif à claire voie.

Le mur bahut, s'il existe, ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrière ou avant de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

c) Dans tous les cas :

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité et le passage sur le domaine public.

Les clôtures doublées de plantations ou de haies vives arbustives seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes, extensions dépendant de l'habitation ou de la construction doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs en harmonie avec elle. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre. Les vérandas doivent être traitées en intégration avec le volume principal.

Les toitures à faible pente (inférieure à 25 °) et les terrasses sont admises pour les annexes et extensions.

Les équipements techniques (transformateurs.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques (chaussée et trottoir) et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999)

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au moins une place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celle précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 2 logements dans le cas d'opérations d'aménagement. (opérations d'aménagement = au moins deux logements).

Pour les autres destinations de constructions, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Dans les projets comportant plus de 8 logements ou plus, 5 % du terrain doivent être traités en espace public de loisirs et de détente, plantés et aménagés en dehors des voies publiques.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres et buissons.

La plantation d'essences végétales locales est recommandée pour les plantations ornementales.

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL ARTICLE U 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE U15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE U16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement aux activités légères à usage commercial, artisanal, de stockage et de services, et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul à faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone est concernée par un risque de remontée de nappe (faible à fort) sur le territoire.

La zone comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par le périmètre de 500 mètres d'un monument classée (Motte féodale)

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les terrains destinés à l'accueil des campeurs,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- La création de sièges d'exploitation ou de bâtiment agricole.
- Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

- Les constructions à usage d'activité comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières...) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existante,
- Les aires de stockage et les dépôts divers uniquement liés à l'activité autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique (Article 682 du Code Civil).

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion, et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes, et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

Dans le cas d'opération d'aménagement, l'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Ruissellements et rejet :

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

Eaux usées. Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation.

Du fait de l'absence de réseau collectif d'assainissement, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES. Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est possible et autorisée, peut être subordonnée à un pré - traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.
- 10 mètres à compter des routes départementales.

Les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct sur la voie ne sont pas tenus de respecter le recul en bordure des voies. Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant,
- aux établissements publics ou d'intérêt collectif,
- pour la reconstruction après sinistre.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que de mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les travaux visant à étendre les bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics ou d'intérêt collectif,
- pour la reconstruction après sinistre.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité, hors ouvrage technique lié à l'activité, ne peut excéder un maximum de 15 mètres mesurés du terrain naturel avant aménagement au faîtage des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unicité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits :

- le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages et les couvertures en fibro-ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures :

Les matériaux de type tôles ondulées sont interdits.

Sont notamment admis :

- La tuile mécanique et la tuile béton.
- Le bac acier nervuré ou préformé façon tuile, de couleur rouge-brun, noire ou bleu ardoise.

Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 3 m dont 1 m hors sol pour la partie pleine.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité et le passage sur le domaine public.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils correspondent à des nécessités d'exploitation ou de sécurité et sous réserve que leur aspect, perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

Les annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents d'un bâtiment et les écrans doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée.

Les aires de stockage devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Publicités, enseignes et pré enseignes

La mise en place d'enseignes, de pré-enseignes et panneaux publicitaires doit être conforme à la législation en vigueur et règlements locaux.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques (chaussée et trottoir) selon les principes suivants:

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront comporter des espaces verts, des rideaux d'arbres et des buissons.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UE15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE UE16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux activités peu nuisantes et aux services.

DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR

1 AUh: Il s'agit d'une zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul à faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone est concernée par un risque de remontée de nappe (faible à fort) sur le territoire.

La zone comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par le périmètre de 500 mètres d'un monument classée (Motte féodale)

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home,
- Les bâtiments à usage d'activités soumis à autorisation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- La création de sièges d'exploitation ou de bâtiment agricole.
- Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage.

Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Dans le secteur 1AUh :

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique,
- la création, l'extension ou la modification des établissements à usage d'activité, soumis à déclaration, dans la mesure où il est fait satisfaction à la législation en vigueur les concernant et :
 - a) qu'ils soient admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit, et
 - b) que les installations nouvelles, par leurs volumes et leurs aspects extérieurs, soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le secteur 1AUh :

Les bâtiments et installations sont autorisés dans la mesure où elles sont liées aux services et équipements d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique (Article 682 du Code civil).

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie. Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion, et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes, et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

Dans le cas d'opération d'aménagement, l'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Ruissellements et rejet :

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

Eaux usées :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation.

Du fait de l'absence de réseau collectif d'assainissement, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Tous les réseaux et branchements doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport à l'emprise des voies. Le retrait sera au moins de 5 mètres à partir de l'emprise de la voie.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de la crête des berges des cours d'eau.

Des règles différentes sont admises, si elles sont justifiées, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant,
- aux établissements publics ou d'intérêt collectif,
- pour la reconstruction après sinistre.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

Les nouvelles constructions ou extensions des installations agricoles devront observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives des parcelles voisines situées hors zone agricole.

Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre, sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Lorsque la largeur de la parcelle mesurée à l'alignement sur rue est supérieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative.

Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3 m mesurée au point le plus élevé.

Implantation en retrait

En cas de retrait, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

-Deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

Dans tous les cas, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 12m².

En cas de retrait, les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative. Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

Cette distance est portée à 6 mètres en 2 constructions principales à usage d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 60 % du lot.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments comprenant des rez-de-chaussée destinés à une activité économique commerciale, artisanale ou de bureaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser un étage dans la hauteur des combles (Rez-de-chaussée + Combles).

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux établissements publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la reconstruction après sinistre.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser un étage dans la hauteur des combles (Rez-de-chaussée + un étage + Combles).

La hauteur absolue des constructions autres qu'à usage habitation est portée à 12 mètres maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la reconstruction après sinistre.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES.

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

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs (application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme) :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,

- certains éléments suivants : les portes, porte-fenêtre et volets isolants,

- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,

- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'HABITAT.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse ou agglomérés de ciment brut.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, il faut prévoir un aménagement paysager permettant leur insertion sur la parcelle.

Façades

b) Formes

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

Dans le cas de constructions établies en mitoyenneté, il sera recherché une harmonie de gabarit, de matériaux et d'architecture avec la construction existante.

Les bardages métalliques ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant.

c) Couleurs

Les teintes vives sont interdites. La teinte générale du bâtiment doit être plus claire que celle des soubassements, s'ils existent. Les soubassements comprennent la partie inférieure des murs sur la surface du bâtiment entre le sol et une hauteur de 50 cm maximum.

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Toitures

b) Formes

Les toitures doivent comporter au minimum deux pentes comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (de 2 à 5 %), sous réserve qu'elles ne couvrent que 40 % maximum de la construction, pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou des extensions de bâtiments existants. Elles sont également admises dans le cadre de l'application de l'article L-111-6.2

Les matériaux de type tôles ondulées et de type chaume sont interdits pour la construction principale.



Toiture type tôle ondulée



Toiture type chaume

Couleurs

Les versants seront de couleur rouge brun, noir ou bleu.

Clôtures :

Les clôtures végétalisées ne devront pas en aucun cas gêner la circulation des piétons et la sécurité, elles devront être régulièrement entretenues.

b) Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévu, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit :

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Si les murs bahut sont réalisés avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, ils doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

c) Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies vives arbustives,
- d'un dispositif à claire voie.

Le mur bahut, s'il existe, ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres des façades arrière ou avant de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

d) Dans tous les cas :

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité et le passage sur le domaine public.

Les clôtures doublées de plantations ou de haies vives arbustives seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES ANNEXES

Les constructions annexes, extensions dépendant de l'habitation ou de la construction doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs en harmonie avec elle. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre. Les vérandas doivent être traitées en intégration avec le volume principal.

Les toitures à faible pente (inférieure à 25 °) et les terrasses sont admises pour les annexes et extensions.

Les équipements techniques (transformateurs.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 12: STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques (chaussée et trottoir) et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999)

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, au moins une place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, hors garage.
- ❖ A l'usage des visiteurs, une place de stationnement, en sus de celle précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 2 logements dans le cas opérations d'aménagement.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE 1AU 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Dans les lotissements et opérations groupées de 8 logements ou plus, 5 % du terrain doivent être traités en espace public de loisirs et de détente, plantés et aménagés en dehors des voies publiques, dont les deux tiers d'un seul tenant.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres et buissons.

La plantation d'essences végétales locales est recommandée pour les plantations ornementales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AU 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone, peu ou non équipée, destinée à une urbanisation future pour l'accueil d'activités économiques.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul à faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone est concernée par un risque de remontée de nappe (faible à fort) sur le territoire.

La zone est concernée par le périmètre de 500 mètres d'un monument classée (Motte féodale)

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE 1AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit :

- les terrains destinés à l'accueil des campeurs,
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés sauf ceux admis sous conditions dans l'article 2,
- Les installations de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- La création de sièges d'exploitation ou de bâtiment agricole ;

ARTICLE 1AUe 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;

- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- La transformation d'établissements industriels ou de dépôts si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation uniquement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux ;
- Les aires de stockage et les dépôts divers liés à l'activité autorisée.
- Les aires de stockage et les dépôts liés à la gestion des déchets par la collectivité ou pour la collectivité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique (Article 682 du Code Civil)

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE 1AUe 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion, et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes, et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

Dans le cas d'opération d'aménagement, l'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Ruissellements et rejet :

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

Eaux usées :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation.

Du fait de l'absence de réseau collectif d'assainissement, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES: Sans préjudice à la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Tous les réseaux et branchements doivent être enfouis.

ARTICLE 1Aue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1Aue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport à l'emprise des voies.

Le retrait sera au moins de 75 mètres depuis l'axe de la RD 349. Ce retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées.

En dehors de la RD 349, les bâtiments ou équipements techniques (transformateur, poste de contrôle) nécessitant un accès direct sur la voie ne sont pas tenus de respecter le recul en bordure des voies.

En dehors de la RD 349, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant,
- aux établissements publics ou d'intérêt collectif, - pour la reconstruction après sinistre.

ARTICLE 1Aue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que de mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 5 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics ou d'intérêt collectif,
- pour la reconstruction après sinistre.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'activité, hors ouvrage technique lié à l'activité, ne peut excéder un maximum de 12 mètres mesurés du terrain naturel avant aménagement au faîtage des toitures.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe général

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unicité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits :

- le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages et les couvertures en fibro-ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Façades :

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures :

Les matériaux de type tôles ondulées sont interdits.

Sont notamment admis :

- La tuile mécanique et la tuile béton.
- Le bac acier nervuré ou préformé façon tuile, de couleur rouge-brun, noire ou bleu ardoise.

Les clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 m dont 1 m hors sol pour la partie pleine.

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité et le passage sur le domaine public.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils correspondent à des nécessités d'exploitation ou de sécurité et sous réserve que leur aspect, perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

Les annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents d'un bâtiment et les écrans doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée.

Les aires de stockage devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Publicités, enseignes et pré enseignes

La mise en place d'enseignes, de pré-enseignes et panneaux publicitaires doit être conforme à la législation en vigueur et règlements locaux.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques (chaussée et trottoir) selon les principes suivants.

- ❖ Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
 - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
 - Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant, est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront comporter des espaces verts, des rideaux d'arbres et des buissons.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUe15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE 1AUe16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et compatibles avec la vocation agricole de la zone.

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

La zone peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul à faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone est concernée par un risque de remontée de nappe (faible à fort) sur le territoire.

La zone comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par des zones inondées constatées.

La zone est concernée par le périmètre de 500 mètres d'un monument classée (Motte féodale).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes liées à l'exploitation agricole,
- Le stationnement des caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping à la ferme lié à l'exploitation agricole et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole ;
- Les aménagements accessoires tels que des chambres d'hôtes ou lorsqu'il s'agit bien d'accueil touristique, des gîtes ruraux, un local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits de la ferme, toutes autres activités, dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent complémentaire.
- Le changement de destination, en construction à usage d'habitation ou d'activité économique tertiaire, des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dans la mesure où il ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- La création de puits margés sous condition qu'ils soient liés à un forage agricole et après obtention des autorisations d'usage.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les antennes de télécommunication, les châteaux d'eau, les éoliennes, les infrastructures, et ce seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction après sinistre ou le déplacement des huttes de chasse existantes est possible à condition d'être régulièrement autorisée et sous réserve du respect des distances de sécurité établies dans le cadre de la législation.
- L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique (Article 682 du code civil).

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée

2°/Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes ou par un forage.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion, et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes, et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

Dans le cas d'opération d'aménagement, l'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Ruissellements et rejet :

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

Eaux usées :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation.

Du fait de l'absence de réseau collectif d'assainissement, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES

Les effluents agricoles devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toutes ou parties des façades avant des constructions et installations doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de la crête des berges des cours d'eau.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- aux établissements publics ou d'intérêt général,
- pour la reconstruction après sinistre.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

L'implantation sur limites séparatives est autorisée. Si la limite parcellaire se confond avec la limite de zone à vocation d'habitat, l'implantation sur limites séparatives n'est autorisée que pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 3,5 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins des limites des zones à vocation principale d'habitat.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- aux établissements publics ou d'intérêt général,
- pour la reconstruction après sinistre.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont limitées à 30m² de surface de plancher.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser un étage avec un seul niveau dans la hauteur des combles (Rez-de-chaussée + un étage --+ Combles).

La hauteur absolue des constructions autres qu'à usage habitation est portée à 12 mètres maximum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'HABITAT.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreau de plâtre, brique creuse ou agglomérés de ciment brut.
- tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique sauf impossibilité technique.

Façades

a) Formes

Dans le cas de constructions établies en mitoyenneté, il sera recherché une harmonie de gabarit, de matériaux et d'architecture avec la construction existante.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux,

les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures, les alignements et l'équilibre des ouvertures.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment apparents depuis le domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les bardages ne sont acceptés que pour les bâtiments à usage d'activités et seulement si la teinte permet une harmonie avec le paysage naturel ou urbain environnant.

b) Couleurs

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux.

Les teintes vives sont interdites. La teinte générale du bâtiment doit être plus claire que celle des soubassements, s'ils existent. Les soubassements comprennent la partie inférieure des murs sur la surface du bâtiment entre le sol et une hauteur de 50 cm maximum.

Il est préférable de maintenir les volets battants. Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs de préférence dans la tonalité du soubassement, s'il existe ; et le cas échéant, dans une tonalité plus sombre que la couleur principale de la façade.

Toitures

a) Formes

Les toitures doivent comporter au minimum deux pentes comprises entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses ou les toitures de faible pente (de 2 à 5 %), pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou des extensions de bâtiments existants, sous réserve qu'elles ne couvrent que 20 % maximum de la construction.

Sont notamment admis :

- La tuile mécanique, l'ardoise et la tuile béton.
- Le bac acier nervure ou préformé façon tuile, de couleur rouge-brun, noire ou bleu ardoise.
- Les tôles en fibro-ciment.

b) Couleurs

Les versants seront de couleur rouge brun, noir ou bleu ardoise.

Clôtures :

a) Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Toutefois, s'il en est prévues, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit :

- de haies vives arbustives,
- de grillages doublés d'une haie vive arbustive,
- d'un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,5 m dont 0,5 m hors sol pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. Si les murs bahut sont réalisés avec d'autres matériaux que ceux employés pour la construction principale, ils doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

b) Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de grillages avec ou sans mur bahut, confortés de haies arbustives ou non,
- de haies vives arbustives,
- d'un dispositif à claire voie.

Le mur bahut, s'il existe, ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

En cas de vue directe ou indirecte entre deux bâtiments, des clôtures dites de « courtoisie » ou « d'intimité » pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4,5 mètres des façades arrière de la construction principale. Dans ce cas, le mur plein est autorisé.

c) Dans tous les cas :

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité et le passage sur le domaine public.

Les clôtures doublées de plantations ou de haies vives arbustives, celles-ci seront entretenues ou taillées de manière à contribuer au bon aspect de l'agglomération.

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les lotissements ou opérations groupées, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS A USAGE AGRICOLE

Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les bâtiments à usage d'activité devront être de teinte foncée. (Gris foncé ou couleur naturelle sombre)

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux. Les bâtiments à usage d'activité devront être en harmonie avec le milieu environnant.

Les murs séparatifs ou murs aveugles des bâtiments apparents depuis l'espace public doivent être traités en harmonie avec ceux des façades de la construction principale.

Couvertures :

Sont notamment admis :

- La tuile mécanique et la tuile béton.
- Le bac acier nervuré ou préformé façon tuile, de couleur rouge-brun, noire ou bleu ardoise.

Clôtures : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, s'il en est prévu, elles devront former une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en aspect. Elles devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages doublés d'une haie vive, soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,50 mètre hors sol pour la partie pleine.

Des clôtures pleines ne sont admises que lorsqu'elles répondent à une utilité tenant à la nature de l'occupation des sols et répondant à un dispositif de sécurité imposé par une réglementation spécifique.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les annexes

Les constructions annexes, extensions et ajouts dépendant de l'habitation ou de la construction doivent former un ensemble cohérent avec la construction principale et être traités avec des formes et couleurs en harmonie avec elle. Toutefois, les abris de jardin pourront être en bois.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de véranda ou de serre. Les vérandas doivent être traitées en intégration avec le volume principal.

Interdiction des tôles ondulées ?

Les toitures à faible pente (25° minimum) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes. Les équipements techniques (transformateurs.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques (chaussée et trottoir) et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles.

Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres et buissons.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE A 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Cette zone accueille les espaces verts ou les installations sportives légères, de loisirs ou de plein air.

La zone comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa nul à faible). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La zone est concernée par un risque de remontée de nappe (faible à fort) sur le territoire.

La zone comprend également des chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme.

La zone comprend des espaces bois à protéger, conserver, ou créer.

La zone est concernée par le périmètre de 500 mètres d'un monument classée (Motte féodale)

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit en dehors des occupations et utilisations des sols admises sous conditions dans l'article 2.

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'Urbanisme Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient en lien avec la vocation naturelle et rurale de la zone et dans le respect de la préservation des sites. Il peut s'agir également d'équipements liés à la prise en compte des risques naturels.
- Les aires de stationnement strictement nécessaires à l'accueil du public et en adéquation avec les équipements à réaliser.
- La reconstruction après sinistre ou le déplacement des huttes de chasse existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1°/Accès

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique (article 682 du code civil).

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès des services compétents, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques.

Stockage et infiltration :

Conformément à la réglementation en vigueur la collecte, la gestion, et l'évacuation des eaux pluviales sont effectuées sur l'unité foncière.

Les eaux pluviales seront préférentiellement traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes, et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

Dans le cas d'opération d'aménagement, l'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel.

Toutes les techniques de collecte et de réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements devront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Ruissellements et rejet :

Si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, l'excès d'eaux de ruissellement pourra être rejeté vers le réseau public d'évacuation des eaux pluviales après stockage et régulation dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, le constructeur devra obligatoirement assurer la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière à l'aide de dispositifs appropriés et proportionnés conformément à la réglementation en vigueur et aux avis des services techniques intéressés.

Eaux usées :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation.

Du fait de l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à permettre le raccordement de la construction au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies. Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de la crête des berges des cours d'eau.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de :

- reconstruction après sinistre,
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz, ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- d'extension d'habitation à l'arrière ou dans le prolongement d'un bâtiment existant,
- constructions d'intérêt collectif, aux bâtiments publics.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de cette limite.

I Implantation sur limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur toute la longueur d'une ou plusieurs limites séparatives.

II Implantation avec marge d'isolement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions dont la surface hors œuvre brute est inférieure ou égale à 20 m² dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics ou d'intérêt collectif,
- pour la reconstruction après sinistre.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres, elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES A LA ZONE

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques (chaussée et trottoir) et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements. (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999)

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres et buissons.

La plantation d'essences végétales locales est recommandée pour les plantations ornementales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ARTICLE N 16: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

DISPOSITIFS TECHNIQUES DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE, D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DE PRESERVATION DE LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre de la restauration des constructions traditionnelles anciennes existantes, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans le cadre de constructions nouvelles, ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception et que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée.

Dans tous les cas, il est recommandé :

- qu'ils ne soient pas visibles du domaine public,
- qu'ils soient d'un ton mat,
- qu'ils s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante.

CLIMATISATION

Ces dispositifs peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont intégrés au projet dès la conception, que leur incidence sur le paysage architectural est minimisée et qu'une solution technique alternative ne peut être envisagée.

Il est recommandé :

- qu'ils soient d'un ton mat, du gris clair ou gris foncé.

Que leur visibilité depuis le domaine public soit minimisée

Liste d'essences recommandées :

ARBRES

Aulne glutineux
Bouleau verruqueux
Charme
Chêne pédoncule
Chêne sessile
Erable champêtre
Erable sycomore
Frêne commun
Hêtre
Merisier
Saule blanc
Tilleul à petites feuilles
Peuplier tremble
Robinier faux acacia
Noyer commun

Alnus glutinosa
Betula verrucosa
Carpinus betulus
Quercus robur
Quercus petraea
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Fraxinus excelsior
Fagus sylvatica
Prunus avium
Salix alba
Tilia cordata
Populus tremula
Robinia pseudoaccab
Juglans regia

ARBUSTES

Cornouiller sanguin
Fusain d'Europe
Noisetier
Prunellier
Saule cendré
Saule marsault
Saule osier
Troène d'Europe
Viorne mancienne
Viorne obier
Merisier à grappe
Bourdaie
Nerprun purgatif
Symphorine blanche
Forsythia
Groseillier à fleurs
Buddlea
Cytise

Comus sanguinea
Evonymus europaeus
Corylus avellana
Prunus spinosa
Salix cinerea
Salix caprea
Salix viminalis
Ligustrum vulgare
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Prunus padus
Frangula alnus
Rhamnus catartica
Symphoricarpos albus
Forsythia intermedia
Ribes sanguineum
Buddleja davidii
Laburnum anagyroides