

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune du Mesnil-Rouxelin



Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement

PLANIS
Aménagement • Environnement • Urbanisme

210 Rue Alexis de Tocqueville
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47
Email contact@planis.fr

APPROBATION

REVISION DU P.O.S. et
TRANSFORMATION EN P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération
municipale en date du :

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	2
1 –CHAMP D’APPLICATION DU PLAN LOCAL D’URBANISME.....	3
2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS	3
3 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	4
4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
5 – SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES.....	6
6 – OUVRAGES SPECIFIQUES ; EQUIPEMENTS PUBLICS D’INTERET GENERAL OU COLLECTIF	6
7 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN	7
8 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE	7
9 – DEFINITIONS.....	7
Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones	9
ZONE URBAINE DITE « U »	10
ZONE A URBANISER A COURT OU MOYEN TERME DITE « 1AU »	18
ZONE AGRICOLE DITE « A »	24
ZONE NATURELLE DITE « N ».....	32

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1 –CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Le Mesnil Rouxelin.

2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- **les périmètres sensibles** délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **les zones d'aménagement différé**, délimitées en application des articles L.212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- **toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières** notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- **les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (dite LEMA) du 30 décembre 2006** et leurs décrets d'application retranscrits dans le Code de l'Environnement,
- **les règles d'urbanisme des lotissements** y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :

- **Article R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique**

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

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

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

- **Article R. 111-15 : Respect des préoccupations d'environnement**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21: Respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

3 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément aux articles L531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine (issus de la loi du 27 septembre 1941) portant réglementation des fouilles archéologiques : « **Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie** (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

Il convient de rappeler la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.
Ainsi, en application des articles L.521-1 à L.524-16 du Code du Patrimoine, devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**
Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. ».

4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les éléments paysagers à protéger (art. L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme), les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Il comprend 4 types de zones principales :

- **Les zones urbaines dites « zones U »**

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Mesnil-Rouxelin distingue 3 types de zones urbaines :

- **Le secteur U** correspond au bourg du Mesnil-Rouxelin ;
- **Le secteur Ue** est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif. Ces derniers peuvent avoir une vocation socio-culturelle, de sports-loisirs-détente, sanitaire...
- **Le secteur Ux**, correspond à une zone d'activités intercommunale. Il peut accueillir des établissements artisanaux, commerciaux et des petites industries ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain.

Les zones à urbaniser dites « zones 1AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme.

Les zones agricoles dites « zones A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées les constructions et installations, sous réserve qu'ils soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles, y compris les constructions à usage d'habitation, strictement indispensables à l'activité de l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient localisées à proximité immédiate du siège d'exploitation,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Des changements de destination sont autorisés pour des bâtiments agricoles qui ont été préalablement identifiés au titre de l'article R.123-12, alinéa 2.

En outre, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités sont définis au sein des zones agricoles :

- Secteurs Aa : Secteurs dans lesquels les changements de destination, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les réalisations d'annexes sont autorisées mais pas les constructions nouvelles. Il s'agit d'espaces bâtis existants qui n'ont pas vocation à être développés.
- Secteur AH : Secteur comprenant des zones bâties, de taille et de capacités d'accueil limitées. Ces espaces peuvent accueillir quelques constructions nouvelles à vocation d'habitat.

Ainsi, de nouvelles habitations ne pourront être réalisées que dans les zones AH.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

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

Les zones « N » de la commune comprennent également des secteurs bâtis hors des secteurs agglomérés, correspondants à de petits hameaux, des villages ou des habitations isolées, qui n'ont pas vocation à être développés.

Outre cette zone N, le PLU spécifie 2 types de zones naturelles :

- Na : Secteur dans lequel les changements de destination, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les réalisations d'annexes sont autorisées mais pas les constructions nouvelles. Il s'agit d'espaces bâtis existants qui n'ont pas vocation à être développés.
- Nt : Secteur pouvant accueillir ou accueillant déjà des activités liées au tourisme ou dérivées de l'activité agricole

5 – SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES

Risques liés aux inondations

Au regard de l'atlas régional des zones inondables de la DREAL de Basse-Normandie, le territoire est soumis à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau.

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver ce risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin, dans la zone inondable reportée au document graphique, sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

Risques liés aux chutes de blocs

Toute construction est interdite dans une marge de 100 m en amont et en aval des terrains moyennement ou fortement prédisposés aux chutes de blocs.

Risques liés aux remontées de nappe

Là où l'urbanisation est possible, les dispositions suivantes seront à respecter dans les zones soumises à des risques de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux :

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols :
 - o Interdiction des sous-sols
 - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
 - o Interdiction d'infiltrer l'eau pluviale dans le sol
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols :
 - o Interdiction des sous-sols
 - o Interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

6 – OUVRAGES SPECIFIQUES ; EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL OU COLLECTIF

En dehors des dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement des différentes zones, notamment des interdictions et réserves exprimées aux articles 1 et 2, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- de constructions et d'installations nécessaires aux services publics d'intérêt général ou collectif tels que château d'eau, éolienne...
- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, supports pour haut-débit, abri pour transport collectif, canalisations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- d'ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc.

Concernant les ouvrages électriques à haute et très haute tension, il s'agit de constructions autorisées pour lesquels des travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

7 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune du Mesnil-Rouxelin instaure le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines du territoire communal U, Ue et 1AU.

A noter que le Droit de Préemption Urbain communal a été délégué à la Communauté de Communes pour le secteur de la zone d'activité intercommunale Ux.

8 – ELEMENTS PROTEGES PAR LA LOI PAYSAGE

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, et en vertu de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou transformations portant sur ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable auprès de la collectivité. Toute demande devra être justifiée et prévoir des mesures compensatoires.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L.480-1 à L.480-14 du code de l'urbanisme.

9 – DEFINITIONS

Abri de jardin

Construction annexe, destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, de moins de 15 m². Est exclu toute affectation d'habitation ou d'activité économique.

Annexes :

Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal ayant une fonction accessoire au regard de l'usage de la construction principale, telle que garage, remise, cellier, vérandas...,

Elles n'intègrent pas les abris de jardins et les abris d'animaux de moins de 15 m², les ateliers et bâtiments d'activités.

Alignement de fait :

Est considéré comme « alignement de fait » le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie

Camping à la ferme

Le camping à la ferme est un terrain aménagé, situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant.

Emprise au sol :

En vertu de l'article R420-1 du code de l'urbanisme « *L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* ». Ainsi, les terrasses sont constitutives d'emprise au sol si elles comprennent des éléments qui dépassent du sol.

Espace vert :

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres).

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage :

Partie la plus élevée d'un toit, en dehors des ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, antenne,...)

Habitations légères de loisirs :

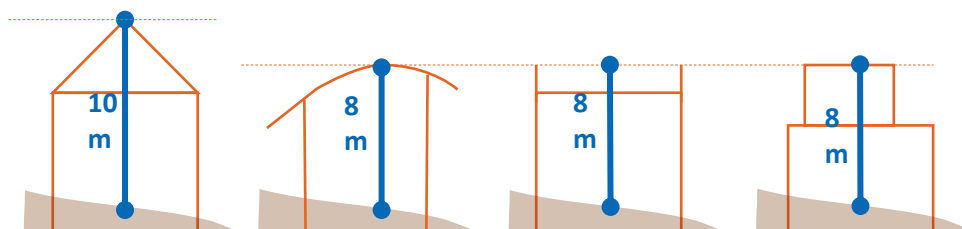
Constructions définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ».

Elles sont à distinguer des résidences mobiles de loisirs, qui selon l'article R.111-33 du CU, sont des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler ».

Hauteur maximum des constructions :

Hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel.

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :

**Surface au plancher :**

Selon l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface au plancher s'entend comme la « somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculé à partir du nu intérieur des murs », déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc...). Ne sont pas pris en compte l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.

Unité foncière :

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie :

Toute route ou chemin qui borde un terrain ou le dessert, permettant la circulation des véhicules ou des personnes.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE URBAINE DITE « U »

D'une manière générale, la zone U correspond aux secteurs urbanisés, c'est-à-dire au bourg du Mesnil-Rouxelin.

En vertu de l'article R123-5 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Plusieurs secteurs délimitent des espaces spécifiques :

- **Le secteur U** correspond au bourg du Mesnil-Rouxelin. Il est caractérisé par un tissu urbain de densité moyenne. Ce secteur est réservé aux constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat.
- **Le secteur Ue** est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif. Ces derniers peuvent avoir une vocation socio-culturelle, de sports-loisirs-détente, sanitaire...
- **Le secteur Ux**, correspond à la zone d'activités intercommunale dit Parc d'activités du Bocage. Il peut accueillir des établissements artisanaux, commerciaux et des petites industries ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain.

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans toute la zone (U, Ue et Ux) :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les sous-sols dans les secteurs pour lesquels le niveau de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux peut se trouver entre 0 et 2,5 mètres de profondeur
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs groupées, sauf cas prévus à l'article U2
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux autorisés à l'article U2

Dans les secteurs U et Ue :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, mobil-homes, de camping-cars ou de bateaux
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes sauf cas prévus par l'article U2

Dans le secteur Ux :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article U2
- Les décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, mobil-homes, les garages collectifs de caravanes s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage agricole

Dans le secteur Ue :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article U2,
- Les bâtiments d'activités destinés à l'artisanat et à l'industrie

Dans la zone inondable reportée sur le « Plan des éléments naturels » sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, dans toute la zone (U, Ue, Ux) :

- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone ou pour la restauration et la création de talus plantés.
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.

En secteur U :

- Les commerces, artisans et autres activités y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve d'être compatibles avec la proximité d'habitations
- Les projets de construction portant sur une unité foncière de plus de 2.000 m² sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone concernée après validation du projet par le conseil municipal.
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars, mobil homes ou de bateaux de plus de trois mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an

En secteur Ue :

- La construction de bâtiments, leur extension ou l'implantation d'installations sous réserve d'être destinés au public ou de présenter un intérêt collectif
- La réhabilitation de bâtiments existants en logements, sous réserve que ces derniers soient destinés à un hébergement temporaire ou d'intérêt social ou collectif

En secteur Ux :

- Les bâtiments d'activités à usage d'industrie, d'artisanat, les entrepôts, les commerces, les services, les bureaux, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage ou à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées dans le bâtiment à usage professionnel, dans la limite d'un seul logement
- Les dépôts sous réserve d'être liés à une activité existante

Dans la zone inondable reportée sur le « Plan des éléments naturels »:

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Les itinéraires de randonnée repérés en tant qu'éléments paysagers au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Leur continuité devra être assurée.

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

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Le branchement au réseau collectif sera obligatoire dès la réalisation ou l'extension de celui-ci.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux résiduelles industrielles

Les diverses installations doivent être conformes aux réglementations en vigueur : ne doivent être rejetées au réseau public que des eaux résiduelles industrielles pré épurées.

Eaux pluviales

En zone U et Ue

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (puisard, tranchée d'infiltration...).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

En zone Ux

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Electricité et autres réseaux souples :

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir l'enfouissement des lignes et canalisations, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

En secteurs U, Ue :

Les nouvelles constructions devront être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique, soit selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

En secteur Ux :

Les constructions seront implantées au minimum à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Pour l'ensemble de la zone U :

Quels que soient les secteurs (U, Ue, Ux), des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

En outre, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus aux clôtures et murs de clôtures.

Toutefois, dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

En secteurs U, Ue :

Les constructions, y compris les annexes et appentis, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

En secteur Ux :

Les constructions, y compris les annexes et appentis, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

Pour l'ensemble de la zone U :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles précédemment définies.

Nonobstant les règles prescrites ci-dessus, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation.

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que de leurs annexes, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Toutefois, pour les appentis, abris de jardins et autres annexes implantées en limites séparatives, la hauteur maximale de ces bâtiments ne pourra excéder 4 mètres au faîtage par rapport au niveau de terrain naturel avant travaux.

Pour les bâtiments d'activités professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises (chaîne élévatrice, cheminée, antenne, silo...) ;
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

En secteur Ux :

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 12 mètres. Une hauteur supérieure est autorisée sur une surface ne dépassant pas 5% de la superficie de la parcelle.

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

En application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

En zone U et Ue

Aspect

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrites pour les façades et pignons.

Toitures

Les toitures des constructions y compris leurs annexes devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégré à la toiture.

Clôtures

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton, plein ou évidés d'une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les murs et les panneaux occultant, d'une hauteur de plus de 1,50 mètre ; Pour les murs, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales.
- Les couleurs vives et le blanc.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

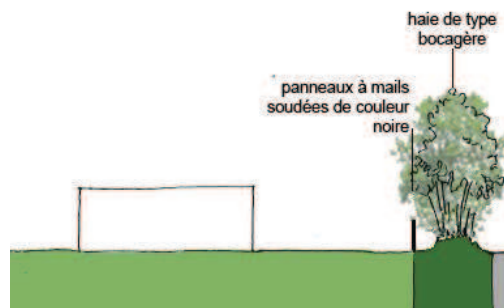
En zone Ux :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur intégration dans la zone et dans le paysage.

Les clôtures doivent être constituées de préférence de haies vives, panneaux à mailles soudées, doublées ou non d'une haie vive. Les clôtures pleines peuvent être autorisées sous réserve qu'elles répondent à des nécessités ou à des utilités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle.

Toutefois, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.



ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En zone U et Ue

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement (ou 25 m² de surface) à l'entrée du terrain non clos.

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

En zone Ux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

12.1 Constructions à usage de bureaux et services :

- Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.2 Constructions à usage commercial :

- moins de 150 m² de surface de vente : une place minimum
- au-delà de 150 m² : 4 places par tranche de 100 m² au-delà des 150 m² de surface de vente.

12.3 Constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette

12.4 Etablissements divers :

- Hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre
- Etablissements hospitaliers et cliniques : une place par lit
- Etablissements d'enseignements
 - ✓ établissements du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe.
 - ✓ établissements du 2nd degré : 2 places de stationnement par classe
 - ✓ enseignement supérieur : 2 places par tranche de 10 élèves.

12.5 Constructions ou établissements non prévus ci-dessus

La règle à appliquer est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.6 Modalités d'application :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 300m des constructions projetées.

En l'absence d'un tel parc, le pétitionnaire peut être tenu de verser une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

En cas de projet de transformation (arasement, changement de type de boisement) d'un de ces éléments paysagers, une demande d'autorisation devra être faite en mairie par le biais d'une déclaration préalable. Toute demande devra être justifiée et prévoir des mesures compensatoires.

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques.

En zone Ux

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantées et traités en espaces verts.

L'aspect bocager doit être préservé : les essences locales rustiques (frênes, chênes, ormes, tilleul, hêtres, noisetiers,...) seront retenus. Il sera exigé de doubler les clôtures par des haies et par des arbres, notamment en limite de zone.

Les arbres de qualité remarquables seront conservés dans la mesure du possible. A défaut, ils seront remplacés par des essences locales de développement équivalent.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En secteur Ux :

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

ZONE A URBANISER A COURT OU MOYEN TERME DITE « 1AU »

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère encore naturel, peu ou non bâtis, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On trouve, en périphérie immédiate de ces zones, les réseaux nécessaires et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité,...).

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement et le cas échéant par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les sous-sols dans les secteurs pour lesquels le niveau de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux peut se trouver entre 0 et 2,5 mètres de profondeur, selon les données reportées sur le « Plan des éléments naturels »
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs groupées
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux autorisés à l'article 1AU2
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, mobil-homes, campings-cars ou de bateaux
- Toute construction nouvelle à usage agricole ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles ;

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et extensions, ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve d'être compatibles le cas échéant avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le dossier de PLU
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone ou pour la restauration et la création de talus plantés
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou mobil homes de plus de trois mois sous réserve :
 - de se situer dans des remises ou bâtiments existants,
 - ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

Pour les nouvelles constructions :

- Les caractéristiques des projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le dossier de PLU (le tracé des voies, l'emplacement des accès,... sont indicatifs et devront être respectés dans l'esprit) ;
- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, conformément aux recommandations du SDIS.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétons doivent être assurés, en liaison le cas échéant avec les cheminements existants, et conformément avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les itinéraires de randonnée repérés en tant qu'éléments paysagers au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Leur continuité devra être assurée.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (puits, tranchée d'infiltration...).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Electricité et autres réseaux souples :

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir l'enfouissement des lignes et canalisations, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- à l'alignement défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- à défaut d'alignement défini, les nouvelles constructions devront être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique, soit selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Elles ne s'appliquent pas non plus aux clôtures et murs de clôtures.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules ; Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à ces règles.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que de leurs annexes, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Toutefois, pour les appentis, abris de jardins et autres annexes implantées en limites séparatives, la hauteur maximale de ces bâtiments ne pourra excéder 4 mètres au faîtage par rapport au niveau de terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminée...).

En outre, quelle que soit la nature des projets et son secteur d'implantation, la hauteur des constructions devra être telle quelle permette une bonne intégration de ces dernières dans le paysage.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Aspect

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrites pour les façades et pignons.

Toitures

Les toitures des constructions y compris leurs annexes devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégré à la toiture.

Clôtures

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton, plein ou évidés d'une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les murs et les panneaux occultant, d'une hauteur de plus de 1,50 mètre ; Pour les murs, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales.
- Les couleurs vives et le blanc.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement à l'entrée du terrain non clos.

Des adaptations à la présente règle seront tolérées dans le cas d'impossibilité technique ou de stationnement collectif, en conservant toutefois le principe de permettre le stationnement de 2 voitures par habitation.

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

En cas de projet de transformation (arasement, changement de type de boisement) d'un de ces éléments paysagers, une demande d'autorisation devra être faite en mairie par le biais d'une déclaration préalable. Toute demande devra être justifiée et prévoir des mesures compensatoires.

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation :

Des rideaux d'arbres ou des haies, devront masquer les stockages extérieurs.

Les aires de stationnement devront s'intégrer dans le paysage, notamment par des plantations d'accompagnement.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE AGRICOLE DITE « A »

En vertu de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- *Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du 2° de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme.*

... »

L'article L123-1-5 alinéa 14 précise que : « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Au sein de la zone A, deux sous-secteurs spécifiques ont été distingués :

- Secteurs Aa : Il s'agit de secteurs dans lesquels les changements de destination, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les réalisations d'annexes sont autorisées mais pas les constructions nouvelles. Il s'agit d'espaces bâtis existants qui n'ont pas vocation à être développés.
- Secteur Ah : Il s'agit de secteurs comprenant des zones bâties, de taille et de capacités d'accueil limitées. Ces espaces peuvent accueillir quelques constructions nouvelles à vocation d'habitat.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- Les constructions et installations sauf celles prévues à l'article A 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l'article A 2.

Dans les secteurs Aa et Ah :

- les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Dans la zone inondable, reportée sur le « Plan des éléments naturels », sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
- La reconstruction de bâtiments suite à un sinistre lié à l'aléa inondation.

Dans les espaces humides, reportés sur le « Plan des éléments naturels », sont interdits tout affouillement, exhaussement, ou remblai ainsi que toute construction nouvelle à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles préservent le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

En secteur A strict :

- Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration, d'extension ou de changement de destination, sous réserve qu'elles soient nécessaires :
 - aux exploitations agricoles, y compris les constructions à usage d'habitation, strictement indispensables à l'activité de l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient localisées à proximité immédiate du siège d'exploitation,
 - aux services publics d'intérêt général ou collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole¹.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils n'affectent pas de zones humides, et qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.

Dans les secteurs A, Aa :

- La transformation (réhabilitation, changement de destination) d'un élément (bâtiments) repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme sous réserve d'une autorisation d'urbanisme favorable délivrée par la commune

Dans les secteurs Aa et Ah :

- Les constructions et installations qui sont nécessaires, aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'entretien ou à la valorisation du site, ainsi que les ouvrages spécifiques (éolienne privative,...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur et aux paysages, et d'absence de nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils n'affectent pas de zones humides, et qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Le garage collectif de caravanes, de camping-cars, ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants ;
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de

¹ Y compris les ouvrages électriques à haute et très haute tension, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an ;

- L'extension, le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole², d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère ;
- Les constructions annexes accolées, les abris de jardins ainsi que les piscines, sous réserve d'être implantées à proximité de l'habitation (leur emprise devra se situer dans un rayon maximal de 20 mètres de l'habitation principale), de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère ;
- Les extensions mesurées des bâtiments à vocation économique, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, de ne pas augmenter les risques, et de respect des marges sanitaires ;
- Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole, sous réserve :
 - de présenter une superficie de moins de 30 m² de surface de plancher,
 - d'être sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique,
 - du respect des marges sanitaires,
 - d'être compatible avec la tranquillité du voisinage,
 - d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement.

En secteur Ah :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- La construction de bâtiments d'activités professionnels sans risque pour la sécurité et la salubrité publique, lorsque leur implantation est compatible avec la proximité de l'habitat, la tranquillité du voisinage, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les projets de construction portant sur une unité foncière de plus de 2.000 m² sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone concernée après validation du projet par le conseil municipal.
- Les constructions annexes non accolées, sous réserve d'être implantées à proximité de l'habitation (leur emprise devra se situer dans un rayon maximal de 20 mètres de l'habitation principale), de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère.

Dans la zone inondable, reportée sur le « Plan des éléments naturels » :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

Dans les espaces humides, reportés sur le « Plan des éléments naturels » les utilisations des sols autorisées par exception à la règle générale doivent entraîner la mise en place de mesures de compensation.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

² Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Les itinéraires de randonnée repérés en tant qu'éléments paysagers au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Leur continuité devra être assurée.

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

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement :

▪ Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (puisard, tranchée d'infiltration...).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des parcelles non desservies par l'assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

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

En zone A stricte :

Les constructions devront respecter un retrait d'au moins :

- **15 mètres** par rapport à l'axe des départementales et aux berges des cours d'eau,
- **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies. Pour les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement, cette distance est portée à **15 mètres**.

Toutefois, les constructions nouvelles pourront être implantées dans ces marges de recul si elles s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistants, sans préjudice pour le bon fonctionnement de la circulation et sans aggraver les nuisances.

Ne sont pas soumis à ces règles l'adaptation, la réfection, l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions existantes ainsi que pour leurs annexes.

En zones Aa et AH :

Les nouvelles constructions, ainsi que les annexes, devront être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique des voies (c'est-à-dire fossés, accotements, trottoirs compris).

Dans l'ensemble des zones A, Aa et Ah :

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux clôtures et murs de clôture, ni aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à ces règles.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

La distance entre l'habitation et les annexes, abris de jardins, piscines, devra être au maximum de 20 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur AH, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans toute la zone agricole, les extensions ne devront pas dépasser 30% de la surface au plancher du bâtiment initialement construit.

Toutefois, pour les constructions existantes de moins de 100 m² de surface de plancher, une proportion d'extension supérieure à 30 % sera tolérée, dans la limite de 130 m² de surface de plancher destinée à une habitation.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que de leurs annexes, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Toutefois, pour les annexes implantées en limites séparatives, la hauteur maximale de ces bâtiments ne pourra excéder 4 mètres au faîtage par rapport au niveau de terrain naturel avant travaux.

Pour les bâtiments d'activités professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises (chaîne élévatrice, cheminée, antenne, silo...) ;
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes ;
- des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

En application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Aspect

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 4 mètres à partir du niveau supérieur des fondations.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrites pour les façades et pignons.

Toitures

Les toitures des constructions y compris leurs annexes devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégré à la toiture.

Clôtures

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton, plein ou évidés d'une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les murs et les panneaux occultant, d'une hauteur de plus de 1,50 mètre ; Pour les murs, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales.
- Les couleurs vives et le blanc.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement (ou 25 m² de surface) à l'entrée du terrain non clos.

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

En cas de projet de transformation (arasement, changement de type de boisement) d'un de ces éléments paysagers, une demande d'autorisation devra être faite en mairie par le biais d'une déclaration préalable. Toute demande devra être justifiée et prévoir des mesures compensatoires.

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer :

- les stockages extérieurs des activités économiques,
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE NATURELLE DITE « N »

En vertu de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.... »*

L'article L123-1-5 alinéa 14 précise que : *« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*

Plusieurs secteurs spécifiques ont été distingués :

- N : il s'agit d'une zone naturelle stricte ;
- Na : Il s'agit d'espaces bâtis existants qui n'ont pas vocation à être développés. Ainsi, les constructions neuves ne sont pas autorisées. Seuls sont autorisés les changements de destination, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les réalisations d'annexes ;
- Nt : Secteur pouvant accueillir ou accueillant déjà des activités liées au tourisme ou dérivées de l'activité agricole

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans les secteurs N, Na et Nt :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions nouvelles à usage d'industrie ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de bureau, de commerce, ou artisanal (excepté celles visées à l'article N-2) ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ou de sport ouverts au public, saufs ceux visés à l'article N-2 ;
- L'implantation de nouveaux sièges et bâtiments d'exploitations agricoles, sauf ceux visés à l'article N-2 ;

- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l'article N-2.

Dans les secteurs N et Na :

- les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Dans la zone inondable, reportée sur le « Plan des éléments naturels », sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.
- La reconstruction de bâtiments suite à un sinistre lié à l'aléa inondation.

Dans les espaces humides, reportés sur le « Plan des éléments naturels », sont interdits tout affouillement, exhaussement, ou remblai ainsi que toute construction nouvelle à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles préservent le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble des zones (N, Na, Nt) :

- Les constructions et installations qui sont nécessaires, aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'entretien ou à la valorisation du site, ainsi que les ouvrages spécifiques (éolienne privative,...), sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur et aux paysages, et d'absence de nuisances³.
- Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole, sous réserve :
 - de présenter une superficie de moins de 30 m² de surface de plancher,
 - d'être sans risque pour la sécurité ou la salubrité publique,
 - du respect des marges sanitaires,
 - d'être compatible avec la tranquillité du voisinage,
 - d'une bonne intégration paysagère et dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils n'affectent pas de zones humides, et qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.

En secteurs N et Nt :

- L'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles, à la condition qu'ils viennent en extension ou soient implantés à proximité de bâtiments d'exploitations agricoles existants ;
- Les travaux de restauration, d'extension ou de changement de destination, sous réserve qu'elles soient nécessaires :
 - aux exploitations agricoles,
 - aux services publics d'intérêt général ou collectif,
 - aux activités liées au tourisme ou dérivées de l'activité agricole.

³ Ces ouvrages intègrent les ouvrages électriques à haute et très haute tension, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques

- Les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à l'activité de l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient localisées à proximité immédiate du siège d'exploitation.

En secteur Na :

- L'extension, le changement de destination, la restauration des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole⁴, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère ;
- Les constructions annexes accolées, les abris de jardins ainsi que les piscines, sous réserve d'être implantées à proximité de l'habitation (leur emprise devra se situer dans un rayon maximal de 20 mètres de l'habitation principale), de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et d'une bonne intégration paysagère ;
- Les extensions mesurées des bâtiments à vocation économique, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, de ne pas augmenter les risques, et de respect des marges sanitaires ;
- Le garage collectif de caravanes, de camping-cars, ou de bateaux, sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants ;
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an ;
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.

En secteur Nt :

- La construction et l'extension de bâtiments sanitaires, d'accueil ainsi que toute installation permanente ou temporaire, sous réserve d'être en lien avec la destination de tourisme ou d'activité agricole du secteur et d'une bonne intégration paysagère ;
- La construction de nouveaux bâtiments destinés à la surveillance, au gardiennage, à la direction, ou à l'hébergement du personnel des établissements et services présents sur la zone, et intégrés dans l'emprise du projet ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, et d'un assainissement techniquement possible.
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ou loisirs, à condition d'être ouverts au public et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité environnementale du secteur.

Dans la zone inondable, reportée au document graphique :

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

Dans les espaces humides, les utilisations des sols autorisées par exception à la règle générale doivent entraîner la mise en place de mesures de compensation.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

⁴ Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Les itinéraires de randonnée repérés en tant qu'éléments paysagers au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus. Leur continuité devra être assurée.

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

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Tout projet pourra être refusé en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

Assainissement :

▪ Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

▪ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (puisard, tranchée d'infiltration...).

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des parcelles non desservies par l'assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

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

Les nouvelles constructions, ainsi que les annexes, devront être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique des voies (c'est-à-dire fossés, accotements, trottoirs compris).

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions, installations, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux clôtures et murs de clôture, ni aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les nouvelles constructions, les extensions des constructions existantes, ainsi que leurs annexes, seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à ces règles.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

La distance entre l'habitation et les annexes, abris de jardins, piscines, devra être au maximum de 20 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone Naturelle, les extensions ne devront pas dépasser 30% de la surface au plancher du bâtiment initialement construit.

Toutefois, pour les constructions existantes de moins de 100 m² de surface de plancher, une proportion d'extension supérieure à 30 % sera tolérée, dans la limite de 130 m² de surface de plancher destinée à une habitation.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que de leurs annexes, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Toutefois, pour les appentis, abris de jardins et autres annexes implantées en limites séparatives, la hauteur maximale de ces bâtiments ne pourra excéder 4 mètres au faîtage par rapport au niveau de terrain naturel avant travaux.

Pour les bâtiments d'activités professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises (chaîne élévatrice, cheminée, antenne, silo...) ;
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

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

En application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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. »

Aspect

L'aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,... , devront être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d'exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 4 mètres à partir du niveau supérieur des fondations.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrites pour les façades et pignons.

Toitures

Les toitures des constructions y compris leurs annexes devront s'harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégré à la toiture.

Clôtures

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton, plein ou évidés d'une hauteur de plus de 50 cm ;

- Les murs et les panneaux occultant, d'une hauteur de plus de 1,50 mètre ; Pour les murs, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d'une haie composée d'essences locales.
- Les couleurs vives et le blanc.

Les haies devront être constituées d'essences locales.

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d'une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à l'activité des constructions édifiées.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et activités devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques affectées à la circulation.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé deux places de stationnement (ou 25 m² de surface) à l'entrée du terrain non clos.

L'emploi de matériaux perméables est préconisé.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme doivent être maintenus.

En cas de projet de transformation (arasement, changement de type de boisement) d'un de ces éléments paysagers, une demande d'autorisation devra être faite en mairie par le biais d'une déclaration préalable. Toute demande devra être justifiée et prévoir des mesures compensatoires.

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer :

- les stockages extérieurs des activités économiques,
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d'animaux.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé