

Commune de St-Germain-sous-Doue

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 21/11/2011 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme mis en révision.»

Fait à Saint-Germain-sous-Doue,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 18/10/2010
APPROUVÉ LE : 21/11/2011

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe
auddicé



environnement
Conseil

airele

equinergies

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES	3
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
V. ADAPTATIONS MINEURES	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	21
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	27
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	33
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	39

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint-Germain-sous-Doue.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R. 111-2 : 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'autre installation.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15 : 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 : 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.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-23, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R. 421-2, article R. 421-12).

2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager,
- b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-23)

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". 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.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble du village qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité de différentes époques coexistent.

Il existe trois type de zones distinctes à Saint-Germain-sous-Doie :

- La zone UA correspondant au centre bourg de Saint-Germain-sous-Doie et regroupant la majorité du bâti ancien,
- La zone UB correspondant au tissu bâti périphérique au centre ancien constitué de pavillons en majorité, ainsi qu'au hameau de Malemboust présentant une mixité urbaine,
- La zone UH correspondant aux hameaux peu denses du Fayet et de Montberneux.

La zone UB recense un secteur UBa situé au niveau du lieu-dit « La Tuilerie », où les sous-sols sont interdits car le site se trouve dans un secteur potentiellement inondable.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir

les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte une zone 1AU, zone à urbaniser correspondant à extension de la zone UB et destinées à recevoir principalement de l'habitat ou des petites activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

3. Les zones agricoles :

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application de l'article L. 123-3-1, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones agricoles concernent les parties du territoire communal de Saint-Germain-sous-Doue où les constructions et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole sont autorisées afin d'assurer la pérennité des activités.

4. Les zones naturelles et forestières

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

A Saint-Germain-sous-Doue, les zones naturelles et forestières sont qu'il convient de préserver de toute urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère environnemental qu'elles représentent ont été classées en zone N, à savoir le bois de Doue et la vallée du Fossé Rognon.

La zone N comporte également un secteur Nh qui concerne le bâti isolé situé au niveau de la vallée du Fossé Rognon.

5. Les Emplacements Réservés (ER)

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions et installation à destination d'activités agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisir visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à des activités autorisées correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve que soient mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers non maîtrisables après traitement adapté.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès devra se faire directement par une façade donnant sur voie publique ou privée, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome. La fosse toutes eaux et les regards devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.

L'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, soit en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte publique ou privée.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont pas affectées ni à l'habitation, ni à une activité et dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,

- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée :

Les constructions nouvelles seront implantées d'une limite séparative latérale à l'autre sauf pour les propriétés présentant une façade sur rue au moins égale à 12 mètres ou elles pourront être implantées en retrait de l'une de ces limites en respectant une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur totale avec un minimum de 6 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs ouvertures et de 3 mètres en cas de façade aveugle.

Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée :

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 6 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs ouvertures et de 3 mètres en cas de façade aveugle.

L'ensemble de l'article ne s'applique pas :

- aux abris de jardins, annexes et dépendances sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage,
- au prolongement de façade de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine ou de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance au moins égale à 6 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non accolés à destination d'habitation.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 80% pour les constructions destinées à de l'activité ou liées à cette destination.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent l'emprise au sol autorisée, dans une limite de 30 m²,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale.

Le nombre de niveaux des constructions n'excédera pas 3, soit R + 1 + combles.

La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'aménagement et la réhabilitation de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale[®], sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des techniques et des matériaux non traditionnels ou autres matériaux renouvelables.

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les constructions, hormis les annexes isolées, doivent comporter une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- La ligne de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Ces dispositions pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'extensions inférieures à 50 m² ou de constructions annexes.

Parement extérieurs

- Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux, et avec les constructions avoisinantes.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Nombre d'emplacements

Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logement locatifs financés par l'Etat.

- Construction à destination d'habitation :

Il sera réalisé 1 place de stationnement par logement créé. Une surface de 25 m² par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Pour les opérations d'ensemble, il doit être créé 1 place visiteur par tranche de trois lots créés.

Pour l'habitat collectif, un minimum de 1,5% de la SHON devra être alloué à l'aménagement d'emplacements couverts et sécurisés, réservés aux cycles et poussettes. Ces emplacements pourront être soit collectifs, soit inclus dans les secteurs privés.

- Constructions à destination de bureaux :

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement ; dont un minimum de 1% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Constructions à destination commerciale :

Au-delà des 40 premiers m² de surface de plancher hors œuvre nette, Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranches de 100 m² de SHON de l'établissement.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes. L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

- Constructions à destination d'artisanat :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à l'usage d'artisanat doit être consacrée au stationnement.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Hébergement hôtelier :

Il doit être créé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.

- Construction à destination d'entrepôt :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à un usage d'entrepôt doit être consacrée au stationnement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions et installation à destination d'activités agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisir visés dans le code de l'urbanisme.

En secteur UBa, les sous-sols aménagés en dessous du niveau du terrain naturel sont interdits.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à des activités autorisées correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve que soient mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers non maîtrisables après traitement adapté.

Les constructions à destination d'entrepôt si elles sont liées à une activité existante ou autorisée dans la zone et si elles n'excèdent pas 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès devra se faire directement par une façade donnant sur voie publique ou privée, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès donnant sur la RD 37 (hameau de Malemboust) sont interdits.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble

ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome. La fosse toutes eaux et les regards devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.

L'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, soit en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, ou de 10 mètres en cas de construction à destination d'activité.

Aucune construction à destination d'habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée :

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites séparatives latérales en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 3 mètres.

Elles pourront s'implanter sur une des limites séparatives latérales si la façade du bâtiment est aveugle.

Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée :

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 6 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs ouvertures et de 3 mètres en cas de façade aveugle.

L'ensemble de l'article ne s'applique pas :

- aux abris de jardins, annexes et dépendances sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage,
- au prolongement de façade de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine ou de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance au moins égale à 6 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non accolés à destination d'habitation.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 70% pour les constructions destinées à de l'activité ou liées à cette destination.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent l'emprise au sol autorisée, dans une limite de 30 m²,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale.

Le nombre de niveaux des constructions n'excédera pas 3, soit R + 1 + combles.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.

La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'aménagement et la réhabilitation de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale[®], sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit

particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des techniques et des matériaux non traditionnels ou autres matériaux renouvelables.

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- La construction à usage d'habitation comportera une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- La ligne de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Ces dispositions pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'extensions inférieures à 50 m² ou de constructions annexes.

Parement extérieurs

- Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Nombre d'emplacements

Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logement locatifs financés par l'Etat.

- Construction à destination d'habitation :

Il sera réalisé 2 places de stationnement par logement créé. Une surface de 40 m² sera demandée pour les 2 places de stationnement, accès et dégagement compris.

Pour les opérations d'ensemble, il doit être créé 1 place visiteur par tranche de trois lots créés.

Pour l'habitat collectif, un minimum de 1,5% de la SHON devra être alloué à l'aménagement d'emplacements couverts et sécurisés, réservés aux cycles et poussettes. Ces emplacements pourront être soit collectifs, soit inclus dans les secteurs privés.

- Constructions à destination de bureaux :

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement ; dont un minimum de 1% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Constructions à destination commerciale :

Au-delà des 40 premiers m² de surface de plancher hors œuvre nette, Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranches de 100 m² de SHON de l'établissement.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes. L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

- Constructions à destination d'artisanat :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à l'usage d'artisanat doit être consacrée au stationnement.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Hébergement hôtelier :

Il doit être créé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.

- Construction à destination d'entrepôt :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à un usage d'entrepôt doit être consacrée au stationnement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations sont réalisées avec des espèces végétales locales.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0,40.

Le COS est fixé à 0,70 pour les constructions à destination d'activité (bureaux, commerce, hébergement hôtelier, entrepôt ou artisanat).

En cas de construction mixte, le COS afférant à l'ensemble du projet est fixé à 0,70, sans que celui afférant au logement puisse dépasser 0,40.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En vertu de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions et installation à destination d'activités agricole ou forestière,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisir visés dans le code de l'urbanisme.

ARTICLE UH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées à condition que leur SHON ne dépasse pas 200 m².

Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité existante ou autorisée dans la zone et qu'elles n'excèdent pas 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition qu'il s'agisse de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie publique ou privée, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome. La fosse toutes eaux et les regards devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.

L'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée au moins égale à 5 mètres.

Les constructions à destination d'habitation sont construites dans une bande allant de 5 à 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte (publique ou privée).

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites séparatives latérales en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 6 mètres en cas de façade comportant des ouvertures.

Elles pourront s'implanter sur une des limites séparatives latérales si la façade du bâtiment est aveugle et si la façade du terrain est inférieure à 20 mètres.

L'ensemble de l'article ne s'applique pas :

- aux abris de jardins, annexes et dépendances sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage,
- au prolongement de façade de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine ou de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance au moins égale à 8 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non accolés à destination d'habitation.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50% pour les constructions destinées à de l'activité ou liées à cette destination.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'aménagement et l'extension de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassent l'emprise au sol autorisée, dans une limite de 30 m²,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale.

Le nombre de niveaux des constructions n'excédera pas 3, soit R + 1 + combles.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.

La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'aménagement et la réhabilitation de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale[®], sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des techniques et des matériaux non traditionnels ou autres matériaux renouvelables.

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- La construction à usage d'habitation comportera une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- La ligne de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

- Ces dispositions pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'extensions inférieures à 50 m² ou de constructions annexes.

Parement extérieurs

- Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Nombre d'emplacements

Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logement locatifs financés par l'Etat.

- Construction à destination d'habitation :

Il sera réalisé 2 places de stationnement par logement créé. Une surface de 40 m² sera demandée pour les 2 places de stationnement, accès et dégagement compris.

Pour les opérations d'ensemble, il doit être créé 1 place visiteur par tranche de trois lots créés.

Pour l'habitat collectif, un minimum de 1,5% de la SHON devra être alloué à l'aménagement d'emplacements couverts et sécurisés, réservés aux cycles et poussettes. Ces emplacements pourront être soit collectifs, soit inclus dans les secteurs privés.

- Constructions à destination de bureaux :

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement ; dont un minimum de 1% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Constructions à destination d'artisanat :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelque soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à l'usage d'artisanat doit être consacrée au stationnement.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Hébergement hôtelier :

Il doit être créé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.

- Construction à destination d'entrepôt :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à un usage d'entrepôt doit être consacrée au stationnement.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations sont réalisées avec des espèces végétales locales.

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0,30.

Le COS est fixé à 0,50 pour les constructions à destination d'activité (bureaux, hébergement hôtelier, entrepôt ou artisanat).

En cas de construction mixte, le COS afférant à l'ensemble du projet est fixé à 0,50 sans que celui afférant au logement puisse dépasser 0,30.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activité industrielle,
- Les constructions et installation à destination d'activités agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisir visés dans le code de l'urbanisme.

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

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement liées à des activités autorisées correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve que soient mises en œuvre les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances et dangers non maîtrisables après traitement adapté.

Les constructions à destination d'entrepôt si elles sont liées à une activité existante ou autorisée dans la zone et si elles n'excèdent pas 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie, publique ou privée, ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie publique ou privée, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 30 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de manœuvrer aisément.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome. La fosse toutes eaux et les regards devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.

L'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être directement raccordé au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique et électrique intérieure sera enterrée.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques concernés.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, soit en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte publique ou privée, ou de 10 mètres en cas de construction à destination d'activité.

Aucune construction à destination d'habitation ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

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

Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée :

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites séparatives latérales en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale avec un minimum de 3 mètres.

Elles pourront s'implanter sur une des limites séparatives latérales si la façade du bâtiment est aveugle.

Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie publique ou privée :

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 6 mètres en cas de façade comportant une ou plusieurs ouvertures et de 3 mètres en cas de façade aveugle.

L'ensemble de l'article ne s'applique pas :

- aux abris de jardins, annexes et dépendances sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance au moins égale à 6 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non accolés à destination d'habitation.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 70% pour les constructions destinées à de l'activité ou liées à cette destination.

Cet article ne s'applique pas :

- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale.

Le nombre de niveaux des constructions n'excédera pas 3, soit R + 1 + combles.

Le niveau bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction avant travaux.

La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale[®], sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des techniques et des matériaux non traditionnels ou autres matériaux renouvelables.

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- La construction à usage d'habitation comportera une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°.
- Les toitures à pente seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.
- La ligne de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
- Ces dispositions pourront ne pas être appliquées s'il s'agit d'extensions inférieures à 50 m² ou de constructions annexes.

Parement extérieurs

- Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Nombre d'emplacements

Une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logement locatifs financés par l'Etat.

- Construction à destination d'habitation :

Il sera réalisé 2 places de stationnement par logement créé. Une surface de 40 m² sera demandée pour les 2 places de stationnement, accès et dégagement compris.

Pour les opérations d'ensemble, il doit être créé 1 place visiteur par tranche de trois lots créés.

Pour l'habitat collectif, un minimum de 1,5% de la SHON devra être alloué à l'aménagement d'emplacements couverts et sécurisés, réservés aux cycles et poussettes. Ces emplacements pourront être soit collectifs, soit inclus dans les secteurs privés.

- Constructions à destination de bureaux :

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement ; dont un minimum de 1% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Constructions à destination commerciale :

Au-delà des 40 premiers m² de surface de plancher hors œuvre nette, Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranches de 100 m² de SHON de l'établissement.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles et poussettes. L'emplacement devra se situer à proximité immédiate de l'entrée principale.

- Constructions à destination d'artisanat :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à l'usage d'artisanat doit être consacrée au stationnement.

Un minimum de 0,5% de la SHON devra être alloué au stationnement des cycles.

- Hébergement hôtelier :

Il doit être créé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.

- Construction à destination d'entrepôt :

Dans tous les cas, il sera exigé au moins une place de stationnement quelle que soit la SHON de la nouvelle construction.

En outre, une surface au moins égale à 30% de la SHON affectée à un usage d'entrepôt doit être consacrée au stationnement.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations sont réalisées avec des espèces végétales locales.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0,40.

Le COS est fixé à 0,70 pour les constructions liées à une activité (bureaux, commerce, hébergement hôtelier, entrepôt ou artisanat).

En cas de construction mixte, le COS afférant à l'ensemble du projet est fixé à 0,70 sans que celui afférant au logement puisse dépasser 0,40.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au titre de l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'activités industrielles,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination de commerce,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Les aires de stockages de décharges automobiles et de déchets divers,
- Les terrains de camping visés dans le code de l'urbanisme,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs visés dans le code de l'urbanisme.

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

Les constructions, installations et équipements à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante et à moins de 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité notoire, à proximité de ces zones.

Pour les fermes identifiées au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :

- le changement de destination des bâtiments agricoles dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole.
- la construction, l'extension, l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques à condition qu'ils soient complémentaires à l'exploitation agricole et situés sur le siège même de l'exploitation agricole, à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome. La fosse toutes eaux et les regards devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques concernés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent observer une marge de recul au moins égale à 5 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite bâtiments d'exploitation agricole, ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale.

Le nombre de niveaux des constructions n'excédera pas 3, soit R + 1 + combles.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur n'excédera pas 15 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'aménagement et la réhabilitation de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale[®], sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit

particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des techniques et des matériaux non traditionnels ou autres matériaux renouvelables.

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La construction à usage d'habitation comportera une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°.

Parement extérieurs

- Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Il sera réalisé 1 place de stationnement par logement créé. Une surface de 25 m² sera demandée par place de stationnement, accès et dégagement compris.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N et du secteur Nh :

- Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et à usage d'habitation ou d'activité, dans une limite de 20% de la surface hors œuvre nette.

- Les constructions à destination d'annexe (local accessoires) à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 25 m², et qu'il n'y en ait pas plus d'un par unité foncière.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Toute construction devra disposer d'un système d'assainissement autonome. La fosse toutes eaux et les regards devront être accessibles à tout moment afin de contrôler leur bon fonctionnement.

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques concernés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent observer une marge de recul au moins égale à 5 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte publique ou privée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter en observant, par rapport aux limites séparatives de propriété, une distance au moins égale à 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux annexes isolées,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance au moins égale à 5 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non accolés.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres de hauteur totale.

Cet article ne s'applique pas :

- à l'aménagement et la réhabilitation de constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les prescriptions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes ou relevant d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale[®], sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des techniques et des matériaux non traditionnels ou autres matériaux renouvelables.

Dans le secteur Nh :

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf en cas de contraintes techniques ou naturelles.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Pour les autres constructions, la toiture sera à pentes.

Parement extérieurs

- Les différents murs de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

- Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.