

Commune de

VIEFVILLERS

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
14 MARS 2014

5a

RÈGLEMENT ÉCRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
Zone U	7
Zone UE	18
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER	26
Zone 2 AUh	27
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	34
Zone A	35
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	42
Zone N	43

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Viefvillers. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b et 5c).

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5 (8°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage à protéger (haies, alignements végétaux, bosquets d'arbres et boisements) au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme,
- les immeubles à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme.
- les éléments du petit patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme.

- les plantations à réaliser au titre de l'article R. 123-9 (13°) du Code de l'Urbanisme.
- les chemins ruraux à conserver au titre de l'article L. 123-1-5 (6°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE U

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation mixte. Cette zone correspond aux rues qui composent l'armature du village : rue Principale, rue du Moulin et les constructions implantées de part et d'autre de la route de Rouen (RD 930).

Elle se caractérise par une mixité du bâti, qui présente des caractéristiques hétéroclites ayant trait à la fois au bâti ancien et au bâti récent (mixité dans son ancienneté, dans son implantation, dans son aspect, ...).

Principalement à vocation résidentielle, cette zone présente une mixité fonctionnelle puisqu'elle comprend également des équipements publics et des activités artisanales et agricoles.

Pour favoriser l'intégration urbaine et paysagère de nouvelles constructions en entrée de village sud-ouest, des dispositions architecturales particulières sont applicables, le long de la RD 930, et visent à réglementer la hauteur des constructions.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions et installations à usage industriel, agricole, commercial, et d'entrepôt.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les groupes de garages individuels.
- les établissements hippiques.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I) Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1 :

II) Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole ou d'élevage sous réserve qu'ils soient implantés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole ou d'élevage existants.
- les constructions et installations à usage commercial ou artisanal, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

De plus, en bordure de la section concernée par les « dispositions particulières » telles qu'identifiées au plan en entrée de village sud-ouest le long de la RD 930 :

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation devra se situer à plus ou moins 0,40 m du niveau de la voie (décaissement du terrain obligatoire).

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Aucun nouvel accès automobile n'est autorisé sur les tronçons de voies indiqués au règlement graphique.

Aucun nouvel accès automobile n'est autorisé sur les chemins ruraux protégés au titre de l'article L.123-1-5 (6°) du Code de l'Urbanisme.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 35 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique, existante avant l'entrée en vigueur du PLU, qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et les annexes.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 80 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En bordure de la section concernée par les « dispositions particulières » telles qu'identifiées au plan en entrée de village sud-ouest le long de la RD 930 :

Détermination de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie de circulation publique qui dessert la construction projetée jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + Combles aménageables.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 m au faîtage.

Dans le reste de la zone U :

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + Combles aménageables.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 m au faîtage.

Dans toute la zone U :

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (brique, pierre, enduits anciens, ...).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, ...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de terre cuite de teinte rouge ou de parement d'aspect identique.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux (R + 1) ; dans ce cas, la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, d'ardoises naturelles, soit à l'aide de matériaux d'aspect identique. La pose de panneaux photovoltaïques ou solaires est autorisée.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Les annexes pourront être en bois.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les clôtures SUR RUE

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m ; elles seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures sur rue seront constituées soit de murs pleins, soit de murets de 0,60 m minimum surmontés d'une grille ou d'une palissade, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales.

Les murs et murets seront réalisés à l'aide :

- soit de matériaux traditionnels locaux (brique rouge, moellon,... ou de parement d'aspect identique ;
- soit de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, brique creuse,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles), à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences régionales.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Les clôtures édifiées en LIMITES SEPARATIVES :

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du paysage identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme ; ils devront être conservés ou remplacés.

Les immeubles indiqués au plan n°5c sont protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme : les réparations, restaurations, changements de destinations sont autorisés à condition de respecter les caractéristiques du bâtiment protégé.

Les éléments du petit patrimoine identifiés au plan n°5c sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 aire de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage d'activités autorisées :

- . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

- pour les établissements recevant du public :

- . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Des plantations devront être créées sur les espaces mentionnés au règlement graphique (plan n° 5c).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

ARTICLE U 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation économique. Cette zone correspond à l'îlot foncier accueillant une entreprise industrielle existante, implantée en sortie de village à l'intersection de la RD 930 avec la RD 559.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions à usage d'habitation.
- les installations classées au titre du Code de l'Environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- les groupes de garages individuels.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I) Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1 :

II) Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- en cas de sinistre ou de démolition, la reconstruction à l'identique des immeubles existants à égalité de surface de plancher.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension, de réparation ou de modification d'une habitation existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'infrastructure et de superstructure et les annexes.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...).

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Les annexes pourront être en bois.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

CLOTURES

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage vert formé de panneaux soudés à maille carrée ou rectangulaire monté sur des potelets en fer de même couleur. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Les clôtures pleines, sur rue, réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont tolérées en soubassement. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser une hauteur de 50 cm comptée à partir du sol naturel.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction.
- pour les constructions à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.
- pour les établissements recevant du public :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions applicables à la zone à urbaniser

ZONE 2 AUh

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 AUh

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement.

Dans la zone 2 AUh, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 2 AUh correspond à des terrains cultivés situés à l'arrière de la place publique, dans la rue Principale.

La zone 2 AUh sera ouverte à l'urbanisation après modification du PLU.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n° 4).

ARTICLE 2 AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE 2 AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

- la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle est liée à l'édification d'une construction ou lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, infrastructures routières, etc.).

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n° 4).

ARTICLE 2 AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n° 4).

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

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

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

ARTICLE 2 AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n° 4).

ARTICLE 2 AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2 AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions seront édifiées soit en limite séparatives, soit avec une marge de recul minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

ARTICLE 2 AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + Combles aménageables.

ARTICLE 2 AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

ARTICLE 2 AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 aire de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 2 AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les fonds de parcelles feront l'objet, de préférence, d'un traitement paysager végétal.

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

L'aménagement de la place publique devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

L'aménagement de la zone nécessitera le prolongement de la lisière végétale. Cette dernière sera composée de haies d'essences locales.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

ARTICLE 2 AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

ARTICLE 2 AUh 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2 AUh 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone : zone protégée en raison de la valeur agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone A couvre la quasi-totalité du territoire communal qui correspond à un vaste plateau agricole tabulaire dans les parties, Ouest, Sud et Est du territoire communal.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

I - Rappel :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation.
- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles, en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme, ...).
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

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

Les chemins ruraux identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 (6°) du Code de l'Urbanisme, ils doivent être conservés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particulier.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement, avant rejet en milieu naturel.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

Cette marge peut être ramenée à 10 m pour les autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 8 m au faîtage, soit R + Combles aménageables.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs, ...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, ocre, sable, ...) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées (marron, vertes foncées) ;
- soit en bois traité ;
- soit en matériaux destinés à être recouverts.

L'usage du béton banché ou de matériaux composés de cailloux lavés sont autorisés.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet masse.

TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes, d'ardoises naturelles, soit à l'aide de matériaux d'aspect identique. La pose de panneaux photovoltaïques ou solaires est autorisée.

ANNEXES

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes pourront être en bois.

CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

PROTECTION PARTICULIÈRE

Les bosquets et boisements identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Un défrichement partiel peut être autorisé en cas de mise en œuvre d'un projet d'intérêt général ou la réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, fossés, voies). Dans ce cas, des plantations compensatoires devront être réalisées.

Les haies et rideaux d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés en vertu de l'article L. 123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (coupes, ...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois, des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sentes, fossés, voies, ...)
- accès à une construction ou une installation.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone : la zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère situés au Sud-est du village.

La zone N couvre des espaces qui correspondent à des jardins privés, situés en lisière Est du village.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les bâtiments ou installations annexes, à caractère privé, à l'exception des garages, liés aux habitations existantes dans la zone U voisine.

- les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 25 m².

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa ci-dessus.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

II - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du sol et en bon état de fonctionnement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations, ...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations, ...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des bâtiments et installations à caractère privatif (remise à matériel, bûcher, abri de jardin, ...) liés aux habitations existantes dans la zone U voisine, est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris pour animaux autorisés est limitée à 3 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations, ...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

ANNEXES

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.