Commune de TAINGY (89, Yonne)

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5: Règlement

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du:

Cachet:

CDHU- Conseil Développement Habitat Urbanisme
9 boulevard Vaulabelle 89 000 Auxerre
Tel: 03.86.51.79.31

Sommaire

CADRE REGLEMENTAIRE 3

DISPOSITIONS GENERALES 6

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 12

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U 13

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A 24

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N 35

ANNEXE 39

CADRE REGLEMENTAIRE

Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25
Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 67

I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions:

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la

commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU
- ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :

    1- les articles d'ordre public
    2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond

- ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
- ARTICLE 4 : ADAPTATION MINEURES
- ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 1 : LE CHAMPS TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Taingy.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles R*111-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article R*126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles.**

- Les **ZONES URBAINES** (repérées U au plan de zonage) correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5). Elles comprennent:

- Les zones U: zone urbaine du bourg, des Moulins, de Jeuilly, des Robins et d'Aubigny.
- Les zones Uj: secteurs de jardins privatifs dans le milieu urbain du bourg et aux Robins.
- Les zones Ul: secteurs de loisirs de plein-air situés dans le bourg et au moulin.

2 - Les **ZONES AGRICOLES**, (repérées A au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7). Elles comprennent :

- Les zones A : zones agricoles.
- Les zones Ah : zones d'habitat où seule l'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée.
- Les zones Aco1: zones à protéger en raison de l'identification des corridors écologiques.
- Les zones Aco2: zones agricoles participant au maintien des corridors écologiques.

3 - Les **ZONES NATURELLES**, (repérées N au plan de zonage) concernent 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 (R123-8).

Article R123-11 : "Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître (s'il y a lieu) :

a) les espaces boisés classés définis à l'article L 130-1 ;

b) les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires."

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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 (article L 123-1-9 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne, service régional de l'archéologie, 39 rue de la vannerie, 21000 Dijon (tel : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Selon l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable.

ARTICLE 6 : DEFINITIONS

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Alignement :

L'alignement est la limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés.

Destinations des locaux :

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôt, artisanat…). L'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme distingue 9 catégories de destinations qui peuvent conduire à des règles différenciées, à savoir:

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les commerces,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt.

Voir définitions suivantes.

- Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris des logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre. Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans ce cas contraire, ils sont assimilés à l'artisanat.

- Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

- Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

- Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leur annexes.

- Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

- Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

- Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de planche totale et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux et services urbains ainsi que les équipements y étant directement liés.
- Les crèches et halte-garderie
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et les établissements d'enseignement supérieur
- Les établissements judiciaires
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées…
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements culturels et salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- Les établissements sportifs
- Les lieux de culte
- Les parcs d'exposition
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux et services urbains
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi
- Les points-relais d'intérêt collectif pour la distribution de marchandises
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat

- Ouvrages techniques d'intérêt public nécessaires à la production d'énergie éolienne :

Cette destination comprend l'ensemble des installations prévues pour la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent et destinées à être reliées au réseau public de distribution d'électricité.

- CES :

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors-œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

- Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général :
- Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale :
- Emplacement réservé pour espace vert public :

En l'application de l'article L.123-1.5.8 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction, ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L123-17 et L230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

- Espace Boisé Classé :

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :
-les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique

Réciprocité d'implantation des bâtiments en zone agricole :

En lien avec l'article L 111-3 du Code Rural, lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Par dérogation à l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Servitude d'alignement :

La servitude d'alignement est un des deux dispositifs utilisés pour prescrire l'élargissement des voies (voir emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale). Le régime des servitudes d'alignement est défini par le Code de la voirie routière (articles L112-1 et suivants) et le Code de l'urbanisme (L126-1). Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une voie communale. Elles figurent sur les documents graphiques du règlement et dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

Terrain :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur l'ensemble de la zone U conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Caractères et vocation des zones :

La zone urbaine U est constituée par l'ensemble des zones accueillant principalement des constructions à usage d'habitation, des équipements publics ou d'activités non-nuisantes sur la commune.

La zone Uj correspond aux jardins privatifs dans le milieu urbain du bourg et des Robins.

La zone Ul correspond à des secteurs de loisirs de plein air situés dans le bourg et vers le moulin.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone U :

- Les constructions ou extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation et à déclaration.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules endommagés.
- Les carrières.
- Les antennes de radiotéléphonie mobile comprenant un mât de plus de 4 mètres de haut.

En zones Uj et Ul :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U2 pour les zones Uj et Ul.

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

En zone U :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que celles-ci s'adaptent à la pente naturelle du terrain.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de respecter le règlement sanitaire départementale (RSD).

- Les constructions nouvelles et les extensions, réhabilitations, transformations du bâti existant et reconstructions en cas de sinistre du bâti existant sous réserve que celles-ci s'intègrent de manière cohérente à l'environnement de la zone existante et qu'elles respectent les règles urbaines qui caractérisent la zone.

- Le changement de destination des bâtiments à condition que la destination soit autorisée dans la zone et soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- Les annexes dans la limite de 3 unités par propriété.

- Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont classés en deux catégories:

  a- Eléments de patrimoine bâti remarquables:
  - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
  - En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle du bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

  b- Eléments paysagers et végétaux remarquables:
  - Pour tous les éléments protégés, toute destruction , même partielle, ou dégradation, est interdite exceptées les coupes nécessaires à l'entretien.

En zone Uj :

- Les extensions des constructions existantes sur l'unité foncière à condition de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

- Les annexes dans la limite de 3 par propriété.

En zone Ul :

- Les aires de jeux et de pique-nique.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

En zones U, Uj et Ul :

Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ANISI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 12224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINNISEMENT INDIVIDUEL

En zones U, Uj et Ul :

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées (dites domestiques)

- En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

- En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drain, fossés, noues, bassins) tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.

- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'Eau doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau de distribution.
- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange…) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Déchets

- Dans le cadre d'une opération de création de deux logements ou plus, un espace de stockage des conteneurs à déchets est obligatoire. Il sera situé en bordure de voie et adapté en concertation avec la collectivité à l'accès des véhicules de collecte.

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE

Non réglementé.

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

En zones U, Uj et Ul :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement par le biais de la façade ou du pignon, soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- Les espaces de stockage des conteneurs à déchets doivent être situés à proximité d'une voie adaptée aux poids lourds.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers, constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

En zones U, Uj et Ul :

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

En zones U et Uj :

- Les annexes de moins de 3 mètres de haut peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- Les annexes de plus de 3 mètres de haut doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

- L'extension des constructions de l'unité foncière en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers, constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

En zones U et Uj :

- Les annexes peuvent s'implanter soit accolées au bâtiment principal soit avec une distance de recul de 3 mètres minimum.

- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

En zone Ul :

Non réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

En zones U et Uj :

- La taille maximale des annexes cumulées est de 30 m² d'emprise au sol.

- L'emprise au sol d'une extension ne peut dépasser 30% de la taille de la surface d'emprise au sol du bâtiment principal.

En zone Ul :

Non règlementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zones U et Uj :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La partie la plus basse de la construction sera prise comme base de mesure.
- La hauteur maximale autorisée des constructions est de R+1+combles dans la limite de 10 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale autorisée des annexes est de 6 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers, constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ul :

Non règlementé.

ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT,LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES A L'ARTICLE R*123-11

En zone U :

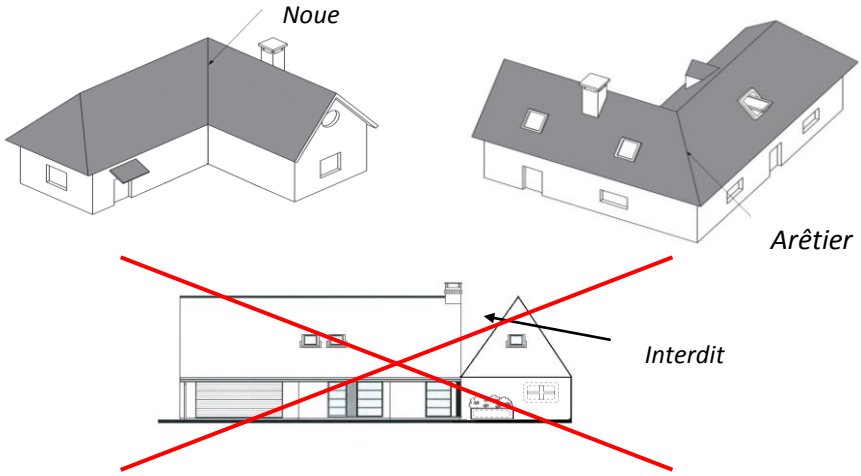
Généralités

- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites (ex : chalet savoyard, mas provençal,…).
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale.

Forme des toitures

- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et d'hébergement hôtelier doivent comporter deux pans minimum avec une pente comprise entre 35° et 45°. Les toitures plates sont autorisées à condition qu'elles comprennent un dispositif de développement durable (panneaux photovoltaïques ou végétalisation).

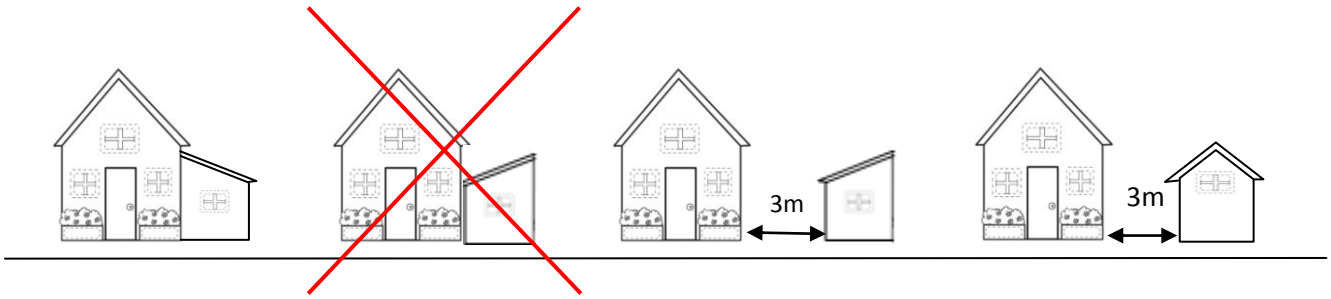
- Les toitures des constructions à vocation d'habitation et d'hébergement hôtelier en forme de « L » doivent comporter une noue et un arêtier, ceux en forme de « T » doivent comporter deux noues suivant les prescriptions du schéma ci-dessous :



- Les toitures des bâtiments à vocation de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt doivent comporter deux pans avec une pente minimum de 9° (20 %).

En zones U et Uj:

- Les toitures des annexes doivent comporter une pente minimum de 25°.
- Les toitures des annexes accolées au bâtiment principal peuvent être à un pan, la pente du pan devra alors s'adapter au sens du toit du bâtiment principal suivant les schémas ci-dessous :



Matériaux et couleurs

➢ *Façades :*

- Les couleurs des façades en contraste avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la gamme des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...
- Les bois doivent être peints.
- Les bardages métalliques, plastiques ou en bois doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert).
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc...est interdit pour les façades et les murs de clôture.
- Les couleurs des huisseries doivent se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert).

➢ *Couverture :*

- Les couvertures des constructions devront s'intégrer dans une harmonie générale en lien avec leur environnement proche et lointain.

Pour le choix des couleurs des façades, des volets et des portes, des ferronneries, des encadrements et des toits, se référer au nuancier en annexe du présent règlement.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. S'il est prévu la construction d'un mur bahut il ne pourra dépasser 1,20 m. Il peut être surmonté d'une palissade, d'une grille ou d'un grillage.
- Les clôtures en panneaux pleins sont autorisées uniquement en limites séparatives.
- Les murs implantés à l'alignement doivent être surmontés d'un chapeau/chaperon.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'harmoniser (hauteur, couleur…) entre elles, avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les citernes de gaz, les composteurs, les espaces de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau, les pompes à chaleur, climatiseurs doivent présentés un effort d'intégration paysagère dans leur environnement immédiat.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des dispositions différentes de l'article U 11 seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

En zone Ul :

Non règlementé.

ARTICLE U 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT COMPATIBLES, LORSQUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME NE TIENT PAS LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS, AVEC LES OBLIGATIONS DEFINIES PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE EN APPLICATION DES DEUXIEME A QUATRIEME ALINEAS DE L'ARTICLE L122-1-8

En zone U:

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques affectées à la circulation publique.
- Les surfaces affectées au stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

Pour les constructions d'habitation

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à 2 places de stationnement par logement.
- Pour toute construction nouvelle créant plus de 400 m² de surface de plancher, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour stationner les deux roues à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. A partir de 10 emplacements, les locaux doivent être clos et couverts.
- Les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâti ancien si le projet aboutit à la création d'un seul logement

Pour les constructions d'hébergement hôtelier

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par chambre.

- 20% des places de stationnement créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

- Dans toute construction à usage d'hébergement hôtelier, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction. La surface minimale d'une place est de 1,5 m².

Pour les constructions de bureaux et de commerce

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux ou aux commerces.

- Dans toute construction à usage de bureaux ou de commerces, un emplacement sécurisé doit être réservé et aménagé pour le stationnement des deux roues. Sa surface représente au moins 2% de la surface de plancher totale de la construction. La surface minimale d'une place est de 1,5 m².

- 20% des places de stationnement créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L752-1 du Code du commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (article L111-6-1 du Code de l'urbanisme).

Pour les constructions destinées à l'artisanat et à l'entreposage

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut excéder un plafond correspondant à 1 places de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat et à l'entreposage.

Pour les équipements publics

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des vélos, ne peut pas être inférieure à 1m² par tranche de 10 employés.

- 20% des places de stationnement créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel.

En zones Uj et Ul :

Non règlementé.

ARTICLE U 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En zones U, Uj et Ul:

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.
- Les haies de moins de 2 mètres de haut doivent implanter avec une distance minimale de recul de 0,50 mètres par rapport à l'emprise publique. Les haies de plus de 2 mètres de haut doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'emprise publique. Toutefois, les arbres, arbustes et arbrisseaux peuvent être plantés en espaliers, sans condition de distance, lorsqu'ils sont situés contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.
- Pour toute plantation, seules les essences locales sont autorisées.

Liste des essences végétales préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaine (Frangula alnus)	*Alisier torminal (Sorbus torminalis)*
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	*Bouleau verruqueux (Betula pendula)*
Cytise (Laburnum anagyroides)	*Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)*
Eglantier commun (Rosa canina)	*Charme commun (Carpinus betulus)*
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	*Chêne pédonculé (Quercus robus)*
Néflier (Mespilus germanica)	*Chêne sessile (Quercus petrae)*
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	*Cormier (Sorbus domestica)*
Noisetier commun (Corylus avellana)	*Erable champêtre (Acer campestre)*
Prunellier (Prunus spinosa)	*Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)*
Saule marsault (Salix caprea)	*Frêne commun (Fraximus excelsior)*
Sureau noir (Sambucus nigra)	*Merisier commun (Prunus avium)*
Troème commun (Ligustrum vulgare)	*Noyer commun (Juglans regia)*
Viorne lantane (Viburnum lantana)	*Pommier sauvage (Malus sylvertris)*
Viorne obier (Viburnum opulus)	*Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)*

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R*123-10 ET,LE CAS ECHEANT, DANS LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE, LA SURFACE DE PLANCHER NETTE DONT LA CONSTRUCTION EST AUTORISEE DANS CHAQUE ILOT

Non réglementé.

Section IV: Performances énergétiques et réseaux

ARTICLE U 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En zone U :

- Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

En zones Uj et Ul :

Non réglementé.

ARTICLE U 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En zone U :

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange…) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

En zones Uj et Ul :

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractères et vocation des zones:

Les zones A sont des zones naturelles, économiquement productives, à protéger en raison de la richesse du sol. Ces zones sont réservées aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.

Les zones Aco1 sont des zones à protéger en raison de l'identification des corridors écologiques et où la construction est limitée aux installations nécessaires à la zone.

Les zones Aco2 sont des zones de développement d'activité agricole qui participent au maintien de la qualité des corridors écologiques.

Les zones Ah sont des zones d'habitat où seule l'extension mesurée des bâtiments existants peut être envisagée.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone A :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 ou non nécessaires à l'exploitation agricole.

En zones Ah, Aco1 et Aco2 :

- Sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2.

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

En zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à des infrastructures d'intérêt général, et les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires à la production d'énergie éolienne sont autorisés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

- Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité agricole.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés dans la zone.

- Le changement de destination au titre de l'article L 123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou qualité paysagère du site.

- Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont classés en deux catégories:

  a- Eléments de patrimoine bâti remarquables qui sont soumis aux règles suivantes:

  - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
  - En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle du bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

  b- Eléments paysagers et végétaux remarquables
  - Pour tous les éléments protégés, toute destruction, même partielle, ou dégradation, est interdite exceptées les coupes nécessaires à l'entretien.

En zone Aco1 :

- Les constructions et installations nécessaires à des infrastructures d'intérêt général, et les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires à la production d'énergie éolienne sont autorisés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone de type hangar ou abri bois pour animaux parqués (ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m maximum).

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition d'être indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux et à la défense incendie.

- Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont classés en deux catégories:

  a- Eléments de patrimoine bâti remarquables:
  - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
  - En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle du bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

  b- Eléments paysagers et végétaux remarquables:
  - Pour tous les éléments protégés, toute destruction , même partielle, ou dégradation, est interdite exceptées les coupes nécessaires à l'entretien.

En zone Aco2 :

- Les constructions et installations nécessaires à des infrastructures d'intérêt général, et les ouvrages techniques d'intérêt collectif nécessaires à la production d'énergie éolienne sont autorisés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

- Les bâtiments d'activités agricoles à condition:

- que l'implantation des constructions ne soit pas trop contraignante (éloignement des réseaux et voiries, acquisition du foncier...).
- que l'implantation se face à l'écart des lisières forestières (100 mètres) et qu'elle garantisse la libre circulation de la grande faune.
- que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors écologiques..).
- que les constructions produisent peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour...).
- que les clôtures accompagnant les abords immédiats des constructions ne nuisent pas à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales...).

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition d'être indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

- Les mares destinées à la récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux et à la défense incendie.

- Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont classés en deux catégories:

a- Eléments de patrimoine bâti remarquables:
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle du bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

b- Eléments paysagers et végétaux remarquables:
- Pour tous les éléments protégés, toute destruction , même partielle, ou dégradation, est interdite exceptées les coupes nécessaires à l'entretien.

En zone Ah :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou les ouvrages techniques d'intérêt collectif sont autorisés.

- Les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes à condition que toutes ces extensions ne dépassent pas 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal et ce, à partir de la date d'approbation du P.L.U.

- Le changement de destination est autorisé à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone.

Pour les constructions et installations existantes qui ne satisfont pas aux règles des articles de cette zone à la date d'approbation du PLU, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas aggraver les règles des dits articles.

- Les annexes dans la limite de deux unités par propriété et à condition de ne pas dépasser une surface de 30 m² d'emprise au sol pour ces deux annexes cumulées.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

En zones A et Ah:

Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En zones Aco1 et Aco2:

Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptée aux corridors biologiques. La voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone sera commune avec celle des bâtiments existants quand elle existe.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 12224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINNISEMENT INDIVIDUEL

En zones A, Ah, Aco1 et Aco 2 :

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées (dites domestiques)

- En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire et le rejet dans le milieu naturel est à privilégier.

- En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drain, fossés, noues, bassins) tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

- Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau de distribution.
- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (ERDF, Orange…) doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE

Non réglementé.

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

En zones A, ah, Aco1 et Aco2 :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.

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

En zone A :

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants et en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant toute disposition contraire sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Si une construction agricole ou d'habitation est déjà implantée en limite séparative sur une parcelle voisine, l'accolement à celle-ci est interdit, la nouvelle construction devra respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers, constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ah :

- Les annexes de moins de 3 mètres de haut peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- Les annexes de plus de 3 mètres de haut doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques d'intérêt général.

En zones Aco1 et Aco2 :

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

En zone Ah :

- Les annexes peuvent s'implanter soit accolées au bâtiment principal soit avec une distance de recul de 3 mètres minimum.

En zones A et Ah :

- L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques et les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergie éolienne constituant des équipements d'intérêt général.

En zone Aco2 :

- Les bâtiments doivent être, dans la mesure du possible, regroupés afin d'éviter au maximum l'entrave à la circulation des espèces.

En zone Aco1:

Non règlementé.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

En zone Ah :

- La taille maximale des annexes cumulées est de 30 m² d'emprise au sol.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes ne doivent pas dépasser 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.

En zone Aco1 :

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions est de 20 m².

En zones A et Aco2 :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En zones A et Aco2 :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La partie la plus basse de la construction sera prise comme base de mesure.
- La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est de R+1+combles dans la limite de 10 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage. Toutefois, au delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques et les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergie éolienne constituant des équipements d'intérêt général.

En zone Ah :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La partie la plus basse de la construction sera prise comme base de mesure.
- Les annexes et les extensions auront une hauteur maximale ou égale à celle du bâtiment principal existant.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques d'intérêt général.

En zone Aco1 :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La partie la plus basse de la construction sera prise comme base de mesure.
- La hauteur maximale des constructions est de 3,50 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques et les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergie éolienne constituant des équipements d'intérêt général.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT,LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES A L'ARTICLE R*123-11

En zones A et Aco2 :

Pour les constructions à usage agricole :

Généralités

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les constructions doivent s'inscrire dans la pente et ne pas être implantées en points hauts.

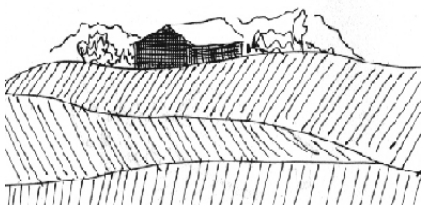
Forme des toitures

- Les constructions à usage agricole seront obligatoirement couvertes avec une pente minimum de 9° (20%).
- En cas de grande installation de panneaux solaires (hangars...), celles-ci doivent être implantées, sauf contraintes techniques, sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture.

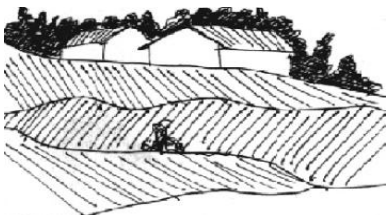
Matériaux et couleurs

➢ *Façades :*

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit pour les façades de tous bâtiments et les murs de clôture.
- Les couleurs des façades en contraste avec celles de l'environnement sont interdites, notamment les tons vifs et le blanc pur. La dominante doit être claire, neutre ou se rapprocher de la gamme des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite...
- L'utilisation de couleurs vives est prohibée pour les bardages des bâtiments d'activité agricole ; il est recommandé l'utilisation de teintes se rapprochant des tons de l'architecture traditionnelle locale et du paysage naturel . Selon le site d'implantation, les tons seront dans les nuances de beiges à bruns ou dans les nuances de vert, pour les bardages. Les matériaux des bâtiments agricoles doivent faciliter l'intégration paysagère des constructions et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous:



Mauvaise intégration du bâtiment.



Bonne intégration du bâtiment.

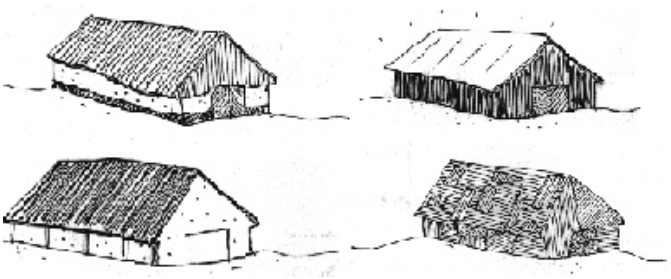
Choisir les couleurs du bardage en fonction de l'environnement pour éviter de trop faire ressortir les volumes, par exemple en choisissant les teintes se rapprochant des cultures voisines.

- Les éléments d'infrastructure, type silo doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.

- Les couleurs des huisseries doivent se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement bâti (palette des tons pierre, beige, vert).

➢ *Couverture :*

- Les matériaux des bâtiments agricoles doivent faciliter l'intégration paysagère des constructions et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous:



Une toiture sombre écrase le volume alors qu'une toiture claire le fera ressortir. Essayer de distinguer les éléments par les matériaux et les couleurs (soubassements, bardage, toiture..).

Eviter d'employer le même vocabulaire pour l'ensemble du volume sauf si cela participe à la qualité de l'architecture.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques et les ouvrages techniques nécessaires à la production d'énergie éolienne constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Clôtures

En zones A et Ah:

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, etc...est interdit.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

En zones Aco 1 et Aco2:

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées (se référer à l'article A13 pour la liste des espèces préconisées).

En zones A et Ah :

Pour les constructions à usage d'habitation:

- Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article U11 du présent règlement.

➢ ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT COMPATIBLES, LORSQUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME NE TIENT PAS LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS, AVEC LES

OBLIGATIONS DEFINIES PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE EN APPLICATION DES DEUXIEME A QUATRIEME ALINEAS DE L'ARTICLE L122-1-8

En zones A, Ah, Aco1 et Aco2 :

Généralités

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

En zones A et Ah:

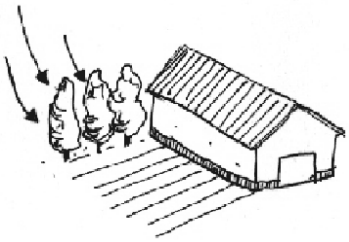
Pour les constructions à usage d'habitation

- L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement des véhicules motorisés, ne peut pas être inférieure à 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

En zone A et Aco2 :

- Les dépôts, stockages et bâtiments d'activité agricole devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous:



Arbres assurant une protection contre les intempéries.

Eviter les alignements et les haies de conifères.

Préférer les mélanges d'essence et les massifs favorisant l'intégration paysagère.

En zones A, Ah, Aco1 et Aco2 :

- Tout arbre défriché devra être replanté à l'identique.
- Les haies de moins de 2 mètres de haut doivent implanter avec une distance minimale de recul de 0,50 mètres par rapport à l'emprise publique. Les haies de plus de 2 mètres de haut doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Pour toute plantation, seules les essences locales sont autorisées.

Liste des essences végétales préconisées :

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaine (Frangula alnus)	*Alisier torminal (Sorbus torminalis)*
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	*Bouleau verruqueux (Betula pendula)*
Cytise (Laburnum anagyroides)	*Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)*
Eglantier commun (Rosa canina)	*Charme commun (Carpinus betulus)*
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	*Chêne pédonculé (Quercus robus)*
Néflier (Mespilus germanica)	*Chêne sessile (Quercus petrae)*
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	*Cormier (Sorbus domestica)*
Noisetier commun (Corylus avellana)	*Erable champêtre (Acer campestre)*
Prunellier (Prunus spinosa)	*Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)*
Saule marsault (Salix caprea)	*Frêne commun (Fraximus excelsior)*
Sureau noir (Sambucus nigra)	*Merisier commun (Prunus avium)*
Troème commun (Ligustrum vulgare)	*Noyer commun (Juglans regia)*
Viorne lantane (Viburnum lantana)	*Pommier sauvage (Malus sylvertris)*
Viorne obier (Viburnum opulus)	*Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)*

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R*123-10 ET,LE CAS ECHEANT, DANS LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE, LA SURFACE DE PLANCHER NETTE DONT LA CONSTRUCTION EST AUTORISEE DANS CHAQUE ILOT

Non réglementé.

Section IV: Performances énergétiques et réseaux

ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En zones A et Ah :

- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.
- Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

En zones Aco1 et Aco2 :

Non règlementé.

ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractères et vocation des zones:

Les zones N sont des zones inconstructibles en raison de leur caractère environnemental, paysager ou écologique.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

- Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme sont classés en deux catégories:

  a- Eléments de patrimoine bâti remarquables:
  - Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
  - En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle du bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

  b- Eléments paysagers et végétaux remarquables:
  - Pour tous les éléments protégés, toute destruction, même partielle, ou dégradation, est interdite exceptées les coupes nécessaires à l'entretien.

- Le développement des activités existantes à condition de ne pas nuire à la qualité du milieu aturel dans lequel elle s'inscrit.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

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

Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptée aux corridors biologiques. La voie d'accès admise sur la zone sera commune avec celle des bâtiments existants quand elle existe.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ANISI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 12224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINNISEMENT INDIVIDUEL

Non réglementé.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.

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

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.

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 MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES A L'ARTICLE R*123-11

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT COMPATIBLES, LORSQUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME NE TIENT PAS LIEU DE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS, AVEC LES OBLIGATIONS DEFINIES PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE EN APPLICATION DES DEUXIEME A QUATRIEME ALINEAS DE L'ARTICLE L122-1-8

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés à protéger identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

- Les haies de moins de 2 mètres de haut doivent implanter avec une distance minimale de recul de 0,50 mètres par rapport à l'emprise publique. Les haies de plus de 2 mètres de haut doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'emprise publique.

- Pour toute plantation, seules les essences locales sont autorisées.

- Tout arbre défriché devra être replanté à l'identique.

- Les haies de moins de 2 mètres de haut doivent implanter avec une distance minimale de recul de 0,50 mètres par rapport à l'emprise publique. Les haies de plus de 2 mètres de haut doivent respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'emprise publique.

- Pour toute plantation, seules les essences locales sont autorisées.

Liste des essences végétales préconisées:

Strate arbustive	Strate arborée
Bourdaine (Frangula alnus)	*Alisier torminal (Sorbus torminalis)*
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)	*Bouleau verruqueux (Betula pendula)*
Cytise (Laburnum anagyroides)	*Cerisier de Sainte Lucie (Prunus mahaleb)*
Eglantier commun (Rosa canina)	*Charme commun (Carpinus betulus)*
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)	*Chêne pédonculé (Quercus robus)*
Néflier (Mespilus germanica)	*Chêne sessile (Quercus petrae)*
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus)	*Cormier (Sorbus domestica)*
Noisetier commun (Corylus avellana)	*Erable champêtre (Acer campestre)*
Prunellier (Prunus spinosa)	*Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)*
Saule marsault (Salix caprea)	*Frêne commun (Fraximus excelsior)*
Sureau noir (Sambucus nigra)	*Merisier commun (Prunus avium)*
Troème commun (Ligustrum vulgare)	*Noyer commun (Juglans regia)*
Viorne lantane (Viburnum lantana)	*Pommier sauvage (Malus sylvertris)*
Viorne obier (Viburnum opulus)	*Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)*

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE R*123-10 ET, LE CAS ECHEANT, DANS LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE, LA SURFACE DE PLANCHER NETTE DONT LA CONSTRUCTION EST AUTORISEE DANS CHAQUE ILOT

Non réglementé.

Section IV: Performances énergétiques et réseaux

ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE

Nuancier de recommandations
Complément à l'article U11

Le choix de la couleur de façade devra s'intégrer dans une harmonie avec les bâtiments voisins. Les effets de contraste important sont à éviter au profit d'une la valorisation d'une ambiance de rue générale. Pour ce, les éléments suivants doivent être pris en compte:

- la situation du bâti,
- l'environnement général,
- l'environnement immédiat,
- l'orientation à la lumière,
- la diversité des matériaux qui composent la façade (couleurs et matières),
- l'aspect de surface (texture et structure) du revêtement de la façade.

PALETTES PONCTUELLES
Les volets et les portes

La palette propose des teintes froides délicates, plutôt claires et grisées, très présentes en Forterre, accompagnées de tons ocrés.

Les ferronneries

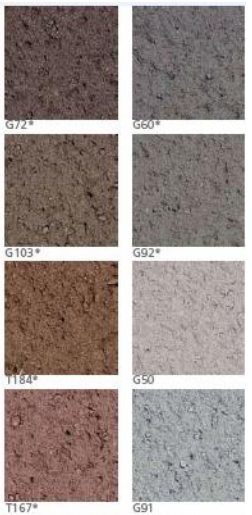
La palette se compose de 3 tons foncés: un brun-rouge, un vert émeraude et un noir. Ils marquent la façade d'un trait contrasté.

PALETTE GENERALE
Façades, murs et soubassements

Cette palette de 25 tons, non exhaustive, définit la couleur dominante de la façade: murs et soubassements. Elle décline, en valeurs et en couleurs, des variantes colorées d'ocres, caractères chromatiques essentiels de la Forterre: des ocres beiges, des ocres jaunes, des ocres orangers, des ocres brun-rouges, des ocres rouges.

Les encadrements: portes et fenêtres

Très présents sur les façades, ils soulignent les ouvertures d'un contraste clair.

PALETTES PONCTUELLES
Les toits

Les toits ont une grande importance visuelle dans la façade: les 6 tons de la palette représentent les dominantes colorées des toits en Forterre.