

COMMUNE DE SAINTE GEMME

Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU prescrite le 19 mars 2015, arrêtée le 26 juillet 2018, approuvée le 17 octobre 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 15 janvier 2026

REGLEMENT



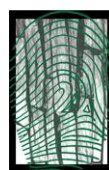
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil municipal du 15 Janvier 2026

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire

atelierurbanova
urbanisme & architecture



Eric ENON
Paysagiste concepteur

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE	10
CHAPITRE I: LES ZONES URBAINES	11
ZONE U	12
CHAPITRE II: LES ZONES A URBANISER	17
ZONE 1AU	18
CHAPITRE III: LES ZONES AGRICOLES	23
ZONE A	24
CHAPITRE IV: LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	29
ZONE N	30
CHAPITRE V: LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES	36
ZONE AENR	37
ZONE NL	42
ZONE NC	47
ZONE NENR	51
ZONE NS	55
ZONE NGV	59
TITRE III : ANNEXES AU REGLEMENT	63
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME	64

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte Gemme.

CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des emplacements réservés,
- des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme
- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions spécifiques applicables à chaque zones (Titre II) :
 - o zones urbaines (Chapitre I)
 - o zones à urbaniser (Chapitre II)
 - o zones agricoles (Chapitre III)
 - o zones naturelles (Titre IV)
- d'annexes (titre III) constituées :
 - o de la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme.
 - o de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU ».

ELEMENTS EXPLICATIFS SANS PORTEE REGLEMENTAIRE

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires.

La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par la DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document.

La fiche technique suscitée est reportée en Annexe du PLU.

Titre I : Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

Rappel réglementaire :

Des éléments de petit patrimoine bâtis sont protégés au titre de l'OAP « Petit Patrimoine ». Se référer donc également à cette OAP.

Des éléments de patrimoine naturel sont protégés au titre de l'OAP « Franges Bâties ». Se référer donc également à cette OAP.

1. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR.

1. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.
2. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.
3. Les **secteurs, sites bâtis et immeubles remarquables** (ilots, quartiers, écarts, hameaux, propriétés remarquables...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Dans ces secteurs, les dispositions relatives aux **éléments de paysage remarquables** et aux **espaces publics ou communs remarquables** s'appliquent.

○ Constructions nouvelles

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants.

Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives ne doit pas dénaturer la qualité urbaine du secteur auquel il appartient.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

La volumétrie des constructions, notamment la hauteur, le rythme des niveaux devra être en cohérence avec les bâtiments adjacents.

Les extensions et annexes à la construction existante sur le terrain d'assiette du projet devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Les extensions présentant une continuité architecturale avec le bâtiment ancien devront respecter les règles énoncées dans le paragraphe relatif aux façades et toitures. Par contre, une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents du bâtiment principal. Elles sont interdites si elles sont visibles du domaine public

Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

Les cours fermées des fermes ou logis mais aussi les espaces rectangulaires non bâtis pris entre les deux ailes d'une ferme en L sont inconstructibles.

Les antennes paraboliques sont interdites.

○ Façades et toitures des constructions nouvelles

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volets roulants sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

> Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

○ Démolition des bâtiments anciens en pierre

Les immeubles doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale.

La démolition partielle des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti

○ Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduits, ni peintes afin de conserver leur aspect de surface.

Les enduits sur murs en moellons seront d'une couleur ton « pierre » ou « sable de pays », affleurant et sans surépaisseur. Ils seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière.

Les génoises existantes seront conservées en l'état ou reprises si nécessaire.

Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille ou en parement à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.

Les toitures devront être couvertes de matériaux pérennes respectant les caractéristiques architecturales de la construction et l'époque de la construction.

Les volets roulants sont interdits.

Les antennes paraboliques sont interdites.

○ Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.

Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en pierre est interdite sauf en cas de création d'une construction nouvelle créant de l'emprise au sol. Dans ce cas, les finitions de la surélévation devra être soignée.

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers,...).

○ Changement de destination

Les changements de destination sont possibles pour les immeubles repérés et les immeubles compris dans un secteur ou un site repéré. Ces changements de destination doivent respecter les destinations autorisées des articles 1 des zones auxquels ils appartiennent. L'identification sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 vaut donc également identification au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme alinéa 2 dans ses dispositions actuelles et à venir.

4. Les ~~éléments de paysage remarquables~~ (puits, lavoirs, fontaines, fours, portails, murs, murets, portails, moulins, calvaires, oratoires, croix, statues, bornes....) identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

Les **éléments de paysage remarquables** de type motte féodale et autres sites archéologiques identifiés sur les documents graphiques du règlement, en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Aucune construction, ni aucun aménagement nouveaux ne seront autorisés sur ces éléments. Sont seuls autorisés les travaux rendus nécessaires par des fouilles archéologiques et les travaux sur construction existante dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la construction existante (volumes, aspect, rythme des niveaux...).

5. Les **espaces publics ou communs remarquables** de type venelles, querreux, parvis, parcs, cimetières... doivent être préservés. Ils sont inconstructibles. Lors de travaux de voiries, les profils, niveaux, matériaux existants ne doivent pas être dénaturés. En outre, l'aménagement des venelles doit être réalisé avec des matériaux perméables et naturels.

Enfin, les travaux effectués sur les constructions existantes implantées au droit du domaine public ou de l'espace commun, ainsi que les constructions nouvelles implantées à l'alignement du domaine public ou de l'espace commun ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement ou retrait, mitoyenneté, volumes, hauteur, aspect (matériaux et couleurs), ordonnancement des autres constructions bordant le domaine public ou l'espace commun....).

Les murs en pierre existants (moellons,....) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.

Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en pierre est interdite.

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

La modification des portails et portillons existants n'est autorisée que pour retrouver les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers, battants....) qui auraient été détruit ou partiellement détruit.

2. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L151-23 ET L113-1 DU CODE DE L'URBANISME DANS LEURS DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR.

1. Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une **déclaration préalable**.
2. Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc ...). Ainsi, la réalisation des voies et cheminements indiqués sur les orientations d'aménagement et de programmation, et traversant une haie à préserver, sont possibles. En dehors de ces cas particuliers :
 - toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences locales ;
 - si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
3. Les **arbres remarquables identifiés** sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre d'essence similaire ou choisi dans la palette végétale locale devra être replanté au même emplacement ou à proximité immédiate.

En cas d'abattage justifié, un arbre d'essence similaire ou choisi dans la palette végétale locale devra être replanté au même emplacement ou à proximité immédiate.

4. L'**alignement d'arbres remarquables existant (rue de la Croix des Forges) identifié** sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doit être conservé, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre de la même essence devra être replanté au même emplacement.
5. L'**alignement d'arbres à créer (rue de la Croix des Forges) identifiés** sur les documents graphiques en vertu de l'article L113-1 du code de l'urbanisme doit respecter les essences des alignements d'arbres situés à proximité immédiate.
6. Les **haies à créer identifiées** sur les documents graphiques en vertu de l'article L113-1 du code de l'urbanisme doivent respecter les essences d'arbres des ripisylves qu'elles complètent.
7. Les **zones humides identifiées** sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservées.
Sont interdits, en supplément des articles 2 des dispositions spécifiques à chaque zone :
 - Les fosses nécessaires à l'activité agricole
 - Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou ceux qui sont liés et nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

3. CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Les bâtiments agricole repérés aux documents graphiques du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination conformément aux destinations et sous destinations visées aux articles 1 et 2 des dispositions spécifiques à chaque zone au sein de laquelle ils sont implantées.

4. ZONES INONDABLES

Il n'y a pas de zones inondables sur la commune.

5. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du conseil municipal, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Cette délibération figure dans la chemise 1a du présent dossier de PLU.

Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

Des clôtures ou portails en retrait de l'alignement, par rapport aux voies départementales, pourront être acceptés ou imposés pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, le retrait sera de 4 mètres et l'ouverture des portails devra se faire en direction de l'unité foncière et non en direction de la voirie.

Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.

Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...)

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....).

Les clôtures végétales

En limite d'espaces naturels ou agricoles, les clôtures devront être végétales (haies vives, grillage doublé de haies vives, barrières en bois...). Les haies seront constituées par des plantations d'essences locales variées.

Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

A l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m surmonté d'une grille ouvragée, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques),
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques) côté voie ou espace public.

En limites séparatives, les clôtures doivent, si elles existent, être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m,
- ou de haies vives composées d'essences variées (pas de haies monospécifiques).,
- ou d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,60 m sous réserve d'être doublé de haies vives d'essences variées (pas de haies monospécifiques).

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants en pierre, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

Titre II : Dispositions spécifiques à chaque zone

CHAPITRE I: LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- la zone U et son secteur Ue

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone U est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Clôtures.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE U 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Les destinations et sous destinations autorisées de la zone U sont :

Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique,

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les destinations et sous destinations autorisées du secteur Ue sont :

Pour la destination " habitation " : hébergement ;

Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

ARTICLE U 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les nouvelles ICPE si elles présentent des nuisances (bruit, odeur) incompatibles avec les destinations de la zone,
- les habitations légères de loisirs
- les éoliennes,
- les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable,
- les campings,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences démontables,
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs,
- les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol soumis à permis de construire,
- les aires d'accueil des gens du voyage,

ARTICLE U 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Les constructions, aménagements...issus de la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics" ne sont pas soumis aux articles 2 à 7. Elles restent toutefois soumises à l'article 8.

Au sein des destinations et sous destinations autorisées pour le secteur Ue, sont seules autorisées les activités effectuées par l'ESAT de la Ferme de Magné.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U 4 : RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale est fixée à 7.5 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

2. DISTANCES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques

Des implantations différentes sont autorisées ou imposées :

- pour conforter un front bâti existant relevant d'une forme urbaine qualitative,
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),
- pour des raisons de cône de vue paysager
- pour la mise en place d'un assainissement individuel dans le cas où l'implantation serait contrainte par une topographie défavorable ou par la nécessité future d'un raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif, sous réserve de justifications techniques.

ARTICLE U 5: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GENERALITES

Constructions nouvelles

Les constructions, de style ancien ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions

- de s'intégrer harmonieusement dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés,
- qu'ils soient positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif,
- d'être axés de préférence, par rapport aux ouvertures de façades

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

3. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

4. INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

ARTICLE U 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Une place de stationnement par construction nouvelle créant un logement nouveau sera prévue sur le terrain d'assiette du projet.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE U 8: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome.

Tout terrain doit donc avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les eaux pluviales des parties communes des lotissements et des groupements d'habitations (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ELECTRICITE

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

CHAPITRE II: LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont :

- les zones 1AU

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AU est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Clôtures.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique;

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : bureau, centre de congrès et d'exposition.

ARTICLE 1AU 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- Les ICPE
- Les habitations légères de loisirs
- Les éoliennes soumises à permis de construire
- Les châssis et les serres à compter du seuil de la déclaration préalable
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les résidences démontables
- Les parcs ou terrains de sports ou de loisirs
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis à permis de construire
- les aires d'accueil des gens du voyage

ARTICLE 1AU 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Seules les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, zone d'aménagement concerté, permis « groupé »...) sont admises. Celles-ci peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 4 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale est fixée à 5 mètres.

- Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons de cône de vue paysager.

ARTICLE 1AU 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GENERALITES

Constructions nouvelles

Les constructions, de style ancien ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries. Des formes et volumétries simples sont prescrites pour les constructions nouvelles.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Façades et toitures

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volets roulants apparents sont interdits dès lors qu'ils sont visibles du Prieuré et de la place arborée située devant le portail de l'église. Ailleurs, les coffres de volets roulants apparents (en débord ou non) sont interdits.

Les porches rentrants (décaissé de façade) sont interdits.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les panneaux solaires (eau chaude sanitaire) et photovoltaïque sont interdits s'ils sont visibles du Prieuré et de la place arborée située devant le portail de l'église.

Ailleurs, l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions

- de s'intégrer harmonieusement dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés,
- qu'ils soient positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif,
- d'être axés de préférence, par rapport aux ouvertures de façades

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue s'ils sont visibles du Prieuré et de la place arborée située devant le portail de l'église.

3. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

4. INSTALLATIONS NÉCESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables sur au moins 70% de leur surface. On considérera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

ARTICLE 1AU 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES AUTOMOBILES

Normes à respecter

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher et 2 places de stationnements pour 100m² de surface de plancher et plus.

Les opérations d'ensemble (ZAC, de permis d'aménager, de permis groupé) devront aménager sur les parties communes un minimum de 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements créés.

Pour les constructions de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction.

Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré par la création effective des emplacements soit sur le terrain de la construction soit sur un terrain ou dans une opération situé dans un rayon de 200 m à compter du projet. Le stationnement des véhicules pourra se faire sous forme de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs parcelles.

Excepté dans les secteurs de ZAC, de permis d'aménager, de permis groupé lorsque des dispositions différentes sont prévues, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

2. AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉLOS

Il est exigé au minimum, sauf pour les constructions existantes dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale :

- 1 emplacement par logement pour les immeubles d'habitation (logements collectifs) ;
- 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher créée pour les bureaux.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 8: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome.

Tout terrain doit donc avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des parties communes des opérations d'ensemble (voirie interne, aires de stationnement communes, aires de jeux, espaces verts, autres équipements) doivent être infiltrées sur ces emprises par des dispositifs de collecte tels des noues aménagées, tranchées et voies drainantes.... Toutefois, si aucun dispositif de ce type n'est possible, des bassins de rétentions plus classiques peuvent être autorisés. Enfin, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de ces parties communes ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Un volume de rétention permettant de limiter le rejet pourra être imposé. peuvent alors être imposés. Dans les deux cas, un pré-traitement des eaux pluviales peut être imposé.

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière de l'espace privé (parcelle, lot...). Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales de la voie publique ou privée. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ELECTRICITE, TELEPHONE, GAZ, ECLAIRAGE PUBLIC

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

CHAPITRE III: LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles correspondent à la **zone A**

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone A est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou a venir.
- Clôtures.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Les destinations et sous destinations autorisées sont:

Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

Pour la destination " habitation " : logement,

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés;

ARTICLE A 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1 de la zone A, sont interdites :

- les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements nouveaux.
- les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière à usage de logements nouveaux sauf ceux nécessaires à l'exploitation.
- les éoliennes soumises au seuil du permis de construire
- les résidences démontables
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage de logement est fixée à 7.50 mètres.

Pour la destination habitat, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7.5 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient ou pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :

- sans objet

Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes :

- les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives latérales et arrières en contact avec des espaces agricoles (cultivés ou non) et naturels boisés ou non), non résidentiels, sauf dans le cas de l'extension de constructions existantes (habitation, annexes) et sauf pour les abris de jardins de surface inférieure à 15 m²
- les constructions sont implantées en limite(s) ou en ou retrait en limites séparatives de parcelles bâties résidentielles

3. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole ou forestière devront être implantées à moins de 75 mètres des bâtiments agricoles, à l'exception de :

- La construction nouvelle à usage de siège d'exploitation agricole ou forestière n'est pas soumise à condition de distance.
- Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricoles et forestière à usage de logements nouveaux devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles.

Les annexes relevant de la destination habitation devront être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation.

4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

. Extension de construction à usage d'habitation :

Les extensions relevant de la destination habitation sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Cette surface maximale peut être autorisée en une ou plusieurs fois, en extension de l'emprise existante à la date d'approbation de la révision du PLU(17/10/2019).

. Constructions annexes à l'habitation :

Les annexes relevant de la destination habitation sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée de 40 m² d'emprise au sol. Cette surface maximale peut être autorisée en une ou plusieurs fois.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui pourront avoir une emprise maximale de 75 m².

. Les constructions nouvelles relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourront pas dépasser et 30 m² d'emprise au sol et 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 4: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GENERALITES

Constructions nouvelles

Les constructions, de style ancien ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Les bardages ou toitures ou revêtements des bâtiments agricoles devront avoir une couleur neutre, de tonalité moyenne ou sombre, réalisés avec des matériaux adaptés à l'environnement.

Les HLL devront être constituée de matériaux naturels (bois...). L'édification de socles en béton est interdite.

Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.

Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...)

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....).

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions

- de s'intégrer harmonieusement dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés,
- qu'ils soient positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif,
- d'être axés de préférence, par rapport aux ouvertures de façades

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

5. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

6. INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables sur au moins 70% de leur surface. On considèrera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE A 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers.

2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome.

Tout terrain doit donc avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. ELECTRICITE

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE A 7: CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE A 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

CHAPITRE IV: LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières correspondent à la **zone N**

ZONE N

RARREL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone N est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-19 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE N 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans la zone N, les destinations et sous destinations autorisées sont:

Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

Pour la destination " habitation " : logement,

Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs ;

ARTICLE N 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1 de la zone N, sont interdites :

- les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière à usage de siège d'exploitation agricole ou forestière
- les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière à usage de logements nouveaux sauf ceux nécessaires à l'exploitation
- les constructions nouvelles relevant de la destination habitation à usage de logements
- les habitations légères de loisirs
- les éoliennes soumises au seuil du permis de construire,
- les résidences démontables,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N 3: RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

Pour la destination exploitation agricole et forestière, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres.

Pour la destination habitat, la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7.5 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être imposées lorsque des impératifs techniques le justifient ou pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :

- sans objet

Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes :

- les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives latérales et arrières en contact avec des espaces agricoles (cultivés ou non) et naturels boisés ou non), non résidentiels, sauf dans le cas de l'extension de constructions existantes (habitation, annexes) et sauf pour les abris de jardins de surface inférieure à 15 m²
- les constructions sont implantées en limite(s) ou en ou retrait en limites séparatives de parcelles bâties résidentielles

3. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière devront se situer à moins de 30 mètres des bâtiments agricoles.

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière à usage de logements nouveaux devront être implantées au cœur de l'emprise accueillant les bâtiments agricoles de l'exploitation agricole. En cas d'impossibilité, elles devront se situer à moins de 30 mètres des bâtiments agricoles.

Les annexes relevant de la destination habitation devront se situer à moins de 30 mètres de l'habitation.

4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

. Extension de construction à usage d'habitation :

Les extensions relevant de la destination habitation sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

Cette surface maximale peut être autorisée en une ou plusieurs fois, en extension de l'emprise existante à la date d'approbation de la révision du PLU(17/10/2019).

. Constructions annexes à l'habitation :

Les annexes relevant de la destination habitation sont autorisées dans la limite d'une surface cumulée de 40 m² d'emprise au sol. Cette surface maximale peut être autorisée en une ou plusieurs fois.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines qui pourront avoir une emprise maximale de 75 m².

. Les constructions nouvelles relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourront pas dépasser et 30 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 4: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GENERALITES

Constructions nouvelles

Les constructions, de style ancien ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Démolition des bâtiments anciens en pierre

La démolition des bâtiments anciens en pierre ne devra pas être de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du quartier, de la forme urbaine, du front bâti.

Réhabilitation ou restauration des bâtiments anciens en pierre

Les restaurations ou réhabilitations des bâtiments anciens devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, coloration, menuiseries ...). Les travaux à effectuer sur les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'homogénéité de la forme urbaine (alignement, mitoyenneté,...) ni aux caractéristiques architecturales (volumes, ordonnancement) de la construction.

2. CLOTURES

Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chaînage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.

Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forger, etc...)

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....).

3. HAIES, BOISEMENTS, RIPISILVES

Les **haies** d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences locales ;

Les **espaces boisés** d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être compensée par des plantations d'essences locales.

4. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions

- de s'intégrer harmonieusement dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés,
- qu'ils soient positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif,
- d'être axés de préférence, par rapport aux ouvertures de façades

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

5. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

6. INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables sur au moins 70% de leur surface. On considèrera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

ARTICLE N 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE N 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers.

2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome.

Tout terrain doit donc avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. ELECTRICITE

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE N 7: CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE N 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

CHAPITRE V: LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITES D'ACCUEIL LIMITEES

ZONE AENR

RARREL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone AENR est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AENR

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE AENR 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Les destinations et sous destinations autorisées sont:

Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »: locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

ARTICLE AENR 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1 sont interdites :

Les constructions nouvelles relevant de la destination exploitation agricole et forestière.

ARTICLE AENR 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Sont seulement autorisées les constructions nouvelles industrielles concourant à la production d'énergie et liées à la réalisation d'un parc éolien.

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AENR 4 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4.50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éoliennes.

2. DISTANCES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles (sauf éoliennes) doivent être implantées :

- en retrait de minimum 2 m des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles (sauf éoliennes) doivent être implantées :

- en retrait de minimum 2 m des limites séparatives.

4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

En AENR, les constructions nouvelles (sauf éoliennes) sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher à l'échelle de la zone.

ARTICLE AENR 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GENERALITES

Constructions nouvelles

Les constructions, de style ancien ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.

Les murs en pierres doivent faire l'objet d'une maintenance. La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...)

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur.

La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....).

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

3. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

4. INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables. On considérera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AENR 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AENR 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers.

2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome.

Tout terrain doit donc avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. ELECTRICITE

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE AENR 8 : CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE AENR 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

RARREL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone NL est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE NL

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NL 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous destinations autorisées sont :

Pour la destination " commerce et activités de service " : hébergement hôtelier et touristique;

ARTICLE NL 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1 du secteur NLprl, sont interdites :

- Les constructions nouvelles
- les éoliennes soumises au seuil du permis de construire,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1 du secteur NLc, sont interdites :

- Les constructions annexes
- les éoliennes soumises au seuil du permis de construire,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences démontables,
- Les habitations légères de loisirs

ARTICLE NL 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

En secteur NLprl, sont seulement autorisées les HLL dans la limite de 65 unités dès lors qu'elles sont liées à un PRL et destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

En secteur NLc, sont seulement autorisées les constructions nouvelles et aménagements liés à un camping et destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NL 4 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale des HLL est fixée à 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4.50 mètres.

2. DISTANCES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles et HLL doivent être implantées :

- en retrait de minimum 2 m des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles et HLL doivent être implantées :

- en retrait de minimum 2 m des limites séparatives.

4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Les extensions sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher dans la limite de 150 m² d'emprise au sol. A compter de la date d'approbation du PLU, il ne sera admis qu'une seule extension à la construction existante pour la durée du PLU.

Les HLL sont autorisées dans la limite de 60 m² de surface de plancher chacune.

ARTICLE NL 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GENERALITES

Constructions nouvelles

Les constructions, de style ancien ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Les HLL devront être constituée de matériaux naturels (bois....). L'édification de socles en béton est interdite.

2. HAIES, BOISEMENTS, RIPISILVES

Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences locales ;

Les espaces boisés d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être compensée par des plantations d'essences locales.

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions

- de s'intégrer harmonieusement dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés,
- qu'ils soient positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif,
- d'être axés de préférence, par rapport aux ouvertures de façades

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

4. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

5. INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables sur au moins 80% de leur surface. On considérera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NL 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE NL 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers.

2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome.

Tout terrain doit donc avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. ELECTRICITE

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE NL 8 : CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au niveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE NL 9 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

RARREL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone NC est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE NC

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NC 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous destinations autorisées sont: « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », sous destination industrie

ARTICLE NC 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1 du secteur NC2, sont interdites :

- Les constructions nouvelles

ARTICLE NC 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

En secteur NC1, sont seulement autorisées les constructions nouvelles destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire et situées hors périmètre Natura 2000.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NC 4 : RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

2. DISTANCES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en retrait de minimum 2 m des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en retrait de minimum 2 m des limites séparatives.

4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 800 m² de surface de plancher dans la limite de 800 m² d'emprise au sol. À compter de la date d'approbation du PLU, il ne sera admis qu'une seule construction nouvelle pour la durée du PLU.

ARTICLE NC 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GÉNÉRALITÉS

Constructions nouvelles

Les constructions, de style ancien ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions

- de s'intégrer harmonieusement dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés,
- qu'ils soient positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif,
- d'être axés de préférence, par rapport aux ouvertures de façades

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NC 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE NC 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers.

2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome.

Tout terrain doit donc avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. ELECTRICITE

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE NC 8 : CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

ZONE NENR

RARREL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone NENR est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE NENR

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NENR 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Les destinations et sous destinations autorisées sont : « Equipements d'intérêt collectif et services publics », sous destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

ARTICLE NENR 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITÉS, CONSTRUCTIONS SOUMISES À CONDITION SPÉCIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

En secteur NENR, sont seulement autorisées les constructions nouvelles industrielles concourant à la production d'énergie et les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol, à savoir celles liées à la réalisation d'un parc photovoltaïque.

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NENR 3 : RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4.50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux panneaux solaires.

2. DISTANCES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles (sauf éoliennes) doivent être implantées :

- en retrait de minimum 2 m des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en retrait de minimum 2 m des limites séparatives.

4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

En NENR, les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol à l'échelle de la zone.

ARTICLE NENR 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GÉNÉRALITÉS

Constructions nouvelles

Les constructions, de style ancien ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

2. HAIES, BOISEMENTS, RIPISILVES

Les haies d'essences locales doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essences locales ;

Les espaces boisés d'essences locales sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La suppression, même partielle, pour des raisons sanitaires, de sécurité, des besoins techniques justifiés par l'absence d'autres possibilités de ces espaces, doit être compensée par des plantations d'essences locales.

3. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

4. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

5. INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables. On considèrera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NENR 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE NENR 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers.

2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome.

Tout terrain doit donc avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. ELECTRICITE

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE NENR 7 : CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

ARTICLE NENR 8 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

RARREL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone NS est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Éléments de patrimoine identifiés au titre de l' article L151-23 du code de l'urbanisme dans ses dispositions actuelles ou à venir.
- Clôtures.

RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE NS

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

ARTICLE NS 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans la zone NS, sont seulement autorisées les destinations et sous destinations suivantes : « équipements d'intérêt collectif et services publics », sous destination « autres équipements recevant du public ».

CARACTÉRISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE NS 2: RÈGLES VOLUMÉTRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4 mètres.

2. DISTANCES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- en retrait de minimum 2 m des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- en retrait de minimum 2 m des limites séparatives.

4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol. Sur ces 100 m², seuls 20 m² de surface de plancher seront autorisés. A compter de la date d'approbation du PLU, il ne sera admis qu'une seule construction nouvelle pour la durée du PLU.

ARTICLE NS 3: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GÉNÉRALITÉS

Constructions nouvelles

Les constructions, de style ancien ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'îlot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, dimension des ouvertures, menuiseries.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne ou sombre pour mieux s'intégrer à l'environnement.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux (cuve de récupération des eaux, citerne...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions

- de s'intégrer harmonieusement dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés,
- qu'ils soient positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif,

- d'être axés de préférence, par rapport aux ouvertures de façades

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

Les antennes paraboliques ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

3. SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES OU ÉCO-AMÉNAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

4. INSTALLATIONS NÉCESSAIRES À LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions - doivent être traités en espaces paysagers et être perméables sur au moins 90% de leur surface. On considèrera comme perméable les matériaux de type poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...), et comme imperméable les matériaux de type voies bitumées, terrasses cimentées ou dallées...

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NS 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE NS 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉNERGIE ET NOTAMMENT D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être autorisée par une citerne.

2. EAUX USÉES

Toute construction susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome.

Tout terrain doit donc avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

ARTICLE NS 6 : CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAÎTRISE DU DÉBIT ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour les éléments qui la concernent, la zone NGV est également soumise aux dispositions générales du règlement, à savoir :

- Clôtures.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE NGV 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

Les destinations et sous destinations autorisées de la zone NGV sont:

Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

ARTICLE NGV 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Au sein des destinations et sous destinations de l'article 1, sont interdites :

- les constructions nouvelles

ARTICLE NGV 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISES

Sont seulement autorisées dans la zone NGV, les HLL, les résidences démontables, les résidences mobiles.

CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NGV 4 : RÈGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

1. HAUTEUR

Hauteur maximale : Différence altimétrique entre le point le plus élevé de cette construction (cheminées et autres ouvrages techniques exclus) et le niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction.

La hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées pour être en cohérence avec la hauteur des constructions existantes mitoyennes.

2. DISTANCES PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les HLL, résidence démontable, résidence mobile doivent être implantées :

- A 3 mètres des voies publiques ou privées et des emprises publiques

Des implantations différentes sont autorisées ou imposées :

- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours).

3. DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les HLL, résidence démontable, résidence mobile doivent être implantées :

- en retrait de minimum de 3 m des limites séparatives.

4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Les HLL, résidence démontable, résidence mobile sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol dont 60 m² de surface de plancher.

ARTICLE NGV 5: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. GENERALITES

Constructions nouvelles

Les HLL, résidence démontable, résidence mobile, de style ancien ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux.

2. DISPOSITIFS DE PRODUCTION ET D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET AUTRES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citernes à gaz, pompes à chaleur, climatiseur, ...) et à la retenue des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables pourront être utilisés.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions

- de s'intégrer harmonieusement dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés,
- qu'ils soient positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif,
- d'être axés de préférence, par rapport aux ouvertures de façades

Les différents coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone) seront encastrés et recouverts d'un volet peint de la couleur de la maçonnerie ou des menuiseries ou encore intégrés à la haie de clôture.

3. SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES, ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent être paysagés.

Les aires de stationnement extérieures comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les principes de plantations à réaliser figurant dans les « Orientations d'aménagement et de programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme doivent être respectés.

Pour les plantations nouvelles, l'unité du paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences devra se limiter autant que possible à la palette végétale locale. Les haies de thuyas ou de lauriers palme sont interdites.

4. INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

ARTICLE NGV 6 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Une place de stationnement par construction nouvelle créant un logement nouveau sera prévue sur le terrain d'assiette du projet.

EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NGV 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.

Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation », du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE NGV 8: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1. EAU POTABLE

Toute HLL, résidence démontable, résidence mobile susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. EAUX USÉES

Toute HLL, résidence démontable, résidence mobile susceptible de requérir un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe. Dans le cas où le réseau public n'existe pas, toute construction doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome.

Tout terrain doit donc avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel permettant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales sera autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet peuvent alors être imposés.

Les accès sur voirie privée ou publiques, ainsi que les accotements des voiries (trottoirs, pistes cyclables...) doivent éviter au maximum le ruissellement des eaux de pluie en assurant la perméabilité du sol par des matériaux poreux (exemple : dalles type dalles alvéolaires engazonnées, stabilisé, ...).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un collecteur unitaire est interdit.

4. ELECTRICITE

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés en souterrain.

S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les câbles apposés en façade doivent être dissimilés ou encastrés.

Pour toutes les nouvelles constructions ou logements créés, les réseaux de communications électroniques seront en distribution souterraine. Même en cas d'absence de réseau de communication électronique, un fourreau sera créé par anticipation de l'arrivée d'un tel réseau.

Titre III : Annexes au règlement

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Tableau des emplacements réservés			
Numéro	Libellé	Surface (m²)	Bénéficiaire
ER 1	Alignement D'arbres à Créer	410	Commune
ER 2	Entretien De La Noue	1143	Commune
ER 3	Creation D'un Cheminement Doux	353	Commune
ER 4	Création D'un Cheminement Doux	500	Commune
ER 5	Création D'un Cheminement Doux	237	Commune
ER 6	Création D'un Cheminement Doux	478	Commune
ER 7	Création D'une Aire De Covoiturage	4053	Commune
ER 8	Création Voie Publique	941	Commune