

Viterne

Département de Meurthe-et-Moselle

règlement du PLU

Dossier de PLU approuvé.
Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire de la Communauté de Communes
de Moselle et Madon



Plan Local d'Urbanisme

studiolada



Bureau d'études **éolis**

Urbanisme
Aménagement du territoire
Communication et concertation

115 rue d'Alsace
88100 Saint Dié des Vosges
03 29 56 07 59 / 06 17 46 79 59
eolis.todesco@orange.fr

AH

agnès hausermann

ARCHITECTE DPLG
URBANISTE QUALIFIÉE - OPQU
12, rue Saint-Dizier - 54000 Nancy
03 83 33 92 13 - 06 17 92 70 11
agnes.hausermann@studiolada.fr
SARL unipersonnelle
siret : 834 734 311 000 14
n° national de l'ordre : 519601

sommaire

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	3
LEXIQUE	4
CHAPITRE 1 : LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
CHAPITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONE U)	13
ZONE UA	15
ZONE UB	25
ZONE UE	34
CHAPITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONE AU)	41
ZONE 1AU	43
ZONE 2AU	51
CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A)	55
CHAPITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONE N)	65

mode d'emploi du règlement

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq chapitres :

- **CHAPITRE 1 : Les dispositions générales**
- **CHAPITRE 2 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (zones U et AU)**
- **CHAPITRE 3 : Les dispositions applicables aux zones à urbaniser (zones AU)**
- **CHAPITRE 4 : Les dispositions applicables à la zone agricole (zones A)**
- **CHAPITRE 5 : Les dispositions applicables à la zone naturelle (zones N)**

Pour utiliser ce document, vous devez effectuer les opérations suivantes :

- 
1. Une lecture des règles générales et des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.
 2. Une lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est située votre parcelle. Vous y trouverez le corps de règles qui s'applique alors à votre parcelle.
 3. Une lecture des annexes du PLU qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques ne relevant pas directement du PLU mais qui s'appliquent à certaines parcelles.

Un lexique des termes techniques employés dans le règlement est disponible en début de document.

lexique

Abri : bâtiment annexe destiné au stockage de matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du terrain.

Accès : partie de terrain qui jouxte la voie de desserte (publique ou privée) ouverte à la circulation.

Alignement : Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe : construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Assainissement individuel : filière d'assainissement réalisée sur une parcelle pour une construction nécessitant un besoin de traitement des eaux usées, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Clôture : toute édification d'un ouvrage (haie, portail, clôtures à claire voie, grilles et grillage...) visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives.

Construction à vocation agricole : local affecté au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de gardiennage de l'agriculteur

Défrichement : toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Il en est de même de toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

Eaux pluviales : eaux de pluies recueillies sur les toitures et les surfaces imperméables.

Eaux usées : ensemble des eaux usées (eaux ménagères et eaux provenant d'une activité).

Emprise au sol d'une construction : surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain d'assiette du projet. Elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol.

Espace libre : espace non bâti en superstructure, minéral ou végétal. Sont exclus des espaces libres les allées, circulations automobiles et surfaces destinées au stationnement.

Espace vert : espace non bâti en superstructure permettant un aménagement végétal (engazonnement, arbustes, arbres).

Exhaussement (du sol) : remblaiement de terrain.

Extension : agrandissement de la construction principale ou construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci avec communication entre l'existant et l'extension.

Façade : toutes faces verticales en élévation d'un bâtiment en excluant les soubassements et les parties enterrées de ce dernier.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement et d'une manière générale les installations exploitées ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la nature et l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

Limite séparative : désigne une limite entre deux parcelles privées ou publiques (limite latérale, fond de parcelle, lot).

Servitude d'utilité publique : servitude particulière selon les règles propres à chacune des législations en cause et fondée sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété. Elle s'impose aux règles du PLU.

Terrain naturel : le sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Voie publique ouverte à la circulation générale : tout espace affecté à la circulation générale par un aménagement spécial et à tous modes de déplacement permettant la desserte de l'espace. Toutefois, les cheminements « doux », les servitudes de passage et les voies ferrées du domaine SNCF ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement des zones. Il en est de même des espaces dont l'aménagement réserve l'usage à un seul mode de déplacement, à l'exclusion de tout autre.

chapitre 1.

les dispositions générales

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VITERNE. Les normes édictées par le présent règlement s'applique à tous travaux indépendamment de leur soumission à un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux.

ARTICLE 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Le Droit de Préemption Urbain porte sur les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitée par le document graphique du PLU. Le plan des zones touchées par le droit de préemption urbain figure dans les annexes du PLU.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour tous travaux ayant pour but de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans les zones urbaines.
5. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme sont susceptibles d'être modifiées si elles sont impactées par une ou plusieurs servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol dont la liste et la cartographie figurent en annexe du PLU.
6. Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont reportés sur le document graphique du PLU par une trame particulière. La liste détaillée des emplacements réservés figure en annexe du PLU. Conformément au code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
7. Patrimoine archéologique : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, ou par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.
Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis aux autorisations diverses prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, ces autorisations ou ces permis sont délivrés après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

8. Les autorisations d'urbanisme doivent tenir compte de la présence des risques naturels et technologiques recensés sur le territoire communal de VITERNE même lorsqu'aucune contrainte en matière d'urbanisme ne s'applique.

ARTICLE 3 : La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en 4 zones : zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Les différentes zones sont elles-mêmes divisées en secteurs dans lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique donc, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

1. Les zones urbaines – dites zones U :

Les zones urbaines concernent les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble. Les constructions nouvelles pouvant y être admises doivent permettre la diversité urbaine et la mixité sociale.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 du présent règlement sont :

- La zone **UA** correspond au centre ancien du village de Viterne, à vocation principale d'habitat est essentiellement composée de fermes traditionnelles mitoyennes ordonnées le long des voies (village rue).
Un secteur **UAa** correspond à l'espace bâti concerné par l'emprise du périmètre de captage.
- La zone **UB** correspond aux extensions contemporaines tentaculaires le long des voies. Cette zone conserve également une vocation principale d'habitat.
- La zone **UE** aux espaces occupés par les équipements communaux.

2. Les zones à urbaniser – dites zones AU :

Les zones à urbaniser correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 du présent règlement sont :

- La zone **1AU** est définie au Vaux de Rumvaux. Ce projet vise à finaliser les travaux amorcés

par la commune en termes de viabilisation.

- La zone **2AU** « Le Village » sur le secteur « Les Hautes Ruelles ».

3. Les zones agricoles – dites zones A :

Les zones agricoles recouvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 du présent règlement sont :

- Le secteur **A** correspond aux espaces agricoles dans lesquelles les installations et les constructions à vocation agricole sont autorisées
- Le secteur **AI** correspond aux espaces agricoles qui doivent conserver leur caractère naturel et dans laquelle les constructions sont interdites, même celles à vocation agricole.

4. Les zones naturelles – dites zones N :

Les zones naturelles regroupent des secteurs, équipés ou non, à protéger soit en raison :

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

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 du présent règlement sont :

- La zone **N** correspond à des espaces boisés en cœur des espaces agricoles d'une part, et d'autre part, aux espaces boisés tampons entre les vergers et les massifs forestiers.
- Le secteur **NC** correspond à l'emprise foncière de la carrière.
- Le secteur **NF** correspond aux grands massifs forestiers de la commune.
- Le secteur **NE** correspond à l'ancien transformateur EDF réhabilité en une habitation.
- Le secteur **NL** correspond aux espaces dédiés aux activités de loisirs.
- Le secteur **NV** correspond aux cultures de proximité composé de vergers familiaux, de jardins et de vignes qui dominent le village sur le coteau.

ARTICLE 4 : Les adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisé, sauf dispositions contraires du présent règlement et sous certaines conditions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

chapitre 2.

les dispositions applicables aux zones urbaines

Les dispositions applicables à la zone UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone UA correspond au centre ancien du village de Viterne, à vocation principale d'habitat, est essentiellement composée de fermes traditionnelles mitoyennes ordonnées le long des voies (village rue).
- Le secteur UAa correspond à l'espace bâti concerné par l'emprise du périmètre de captage.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UA1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- x Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- x Les constructions à usage agricole et forestier.
- x Les constructions à usage industriel, excepté celles autorisées à l'article 2.
- x Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- x Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- x Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- x L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes

- x Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- x Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- x Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone et situées sur la même unité foncière.
- x Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,

U A

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- x Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente à destination du public.
- x Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants

- x Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- x Les aires de stationnement ouvertes au public
- x Le stationnement isolé de caravanes.

2.3. Dispositions particulières pour le secteur UAa

Les constructions et les installations nouvelles devront être conformes à l'arrêté préfectoral appliqué à la zone de protection des captages.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération,

le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

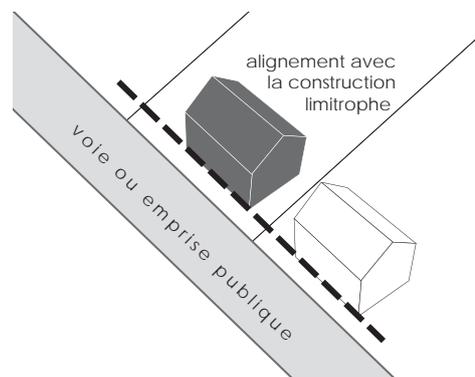
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Dispositions générales

Les constructions, ou partie de constructions, doivent être implantées à l'alignement des constructions limitrophes lorsqu'elles existent.

En cas de démolition totale ou partielle, et sous condition de besoin avéré en matière de stationnement, les constructions nouvelles pourront reculer la façade de la construction principale à 4 m du domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

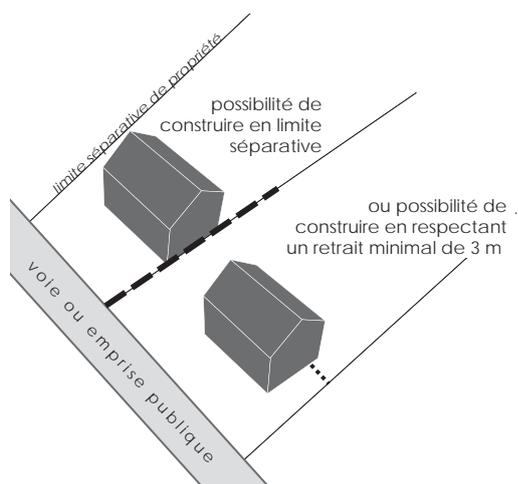
7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

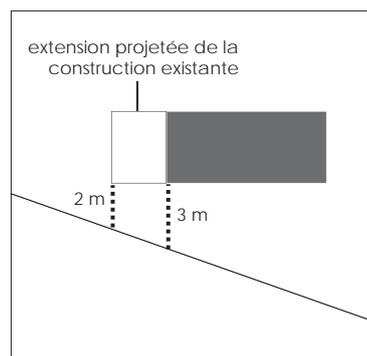
- soit sur limite séparative de propriété,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

7.2. Dispositions particulières

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



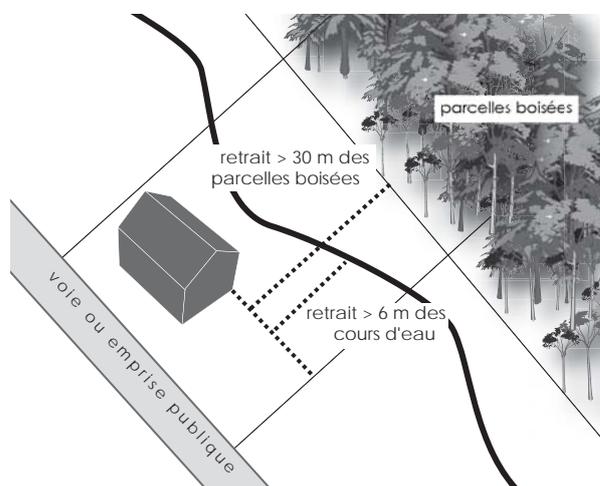
Les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau et aux limites des parcelles cadastrales boisées :

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 6 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU. Les exhaussements du sol sont également interdits dans cette bande de recul.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Implantation des constructions par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau et aux parcelles cadastrales boisées



ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UA9 : emprise au sol

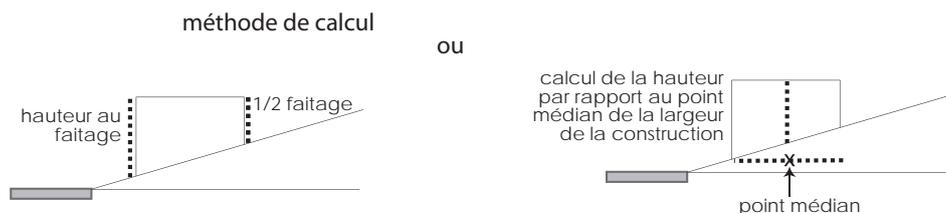
Article non réglementé.

ARTICLE UA10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

Hauteur des constructions : Les hauteurs des constructions sont calculées entre le terrain naturel avant travaux d'affouillement et d'exhaussement, et le faitage, l'égout de toiture ou l'acrotère, ou hors tout suivant les cas de figures.

Hauteur des constructions dans les terrains en pente : Les hauteurs des constructions sont calculées entre le point médian de l'emprise au sol et, le faitage, l'égout de toiture ou l'acrotère, ou hors tout suivant les cas de figures.

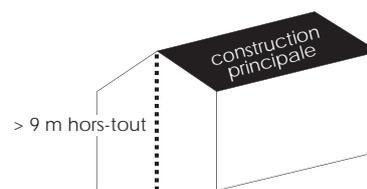


méthode de calcul de la hauteur des bâtiments dans le cas des terrains en pente

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions hors-tout doit être inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet et située du même côté de la voie.

- En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à 9 m hors tout.
- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure à 4 m hors tout.
- La hauteur maximale des bâtiments à vocation économique doit être inférieure à 10 m hors tout.
- La hauteur maximale des autres typologies de bâtiments n'est pas réglementée.



Hauteur des bâtiments

10.2. Dispositions particulières

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils

demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

ARTICLE UA11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de modification de construction existante ne respectant pas les grands principes énumérés ci-dessous, les règles d'aspect pourront être adaptées de façon à ce que la modification reste en harmonie avec la construction existante.

11.1. Dessin général des façades sur rue

- x Les façades sur rue sont conçues dans l'esprit de celles existant dans le village, soit selon le modèle très simple de murs percés de baies réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Ainsi, les fenêtres seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons sont permises : rapprochement de 2 fenêtres,...

Cette règle ne s'applique pas aux portes de garage, aux œils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans le village.

- x Les encadrements de porte et de fenêtre :
 - Les parties voutées seront conservées ou réutilisées
 - Les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés
 - La pierre de taille, si son état est bon, devra être restaurée et nettoyée sans être peinte.
 En l'absence d'encadrement en pierre existant, les encadrements devront être reconstitués ou marqués dans une largeur de 10 cm minimum (peinture, enduit).
- x Les saillies de balcons sont interdites.
- x Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.
- x Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade.

11.2. Toitures - volumes

- x Le faitage suivra l'orientation générale de la rue.
- x La toiture est à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures ainsi que pour les angles de rue et les extrémités de bande avec un traitement différent, à condition que la continuité des toitures soit assurée.

- x Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf pour les lucarnes pendantes dites « Gerbières » ainsi que pour les flamandes.
- x Les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle.
- x La pente des toitures est de 50% (26.5°) avec une tolérance de + ou - 10%. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faitage dans l'alignement général.

11.3. Enduit et coloration de façade

- x Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.
A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris choisi en fonction de l'environnement.

11.4. Huisseries

- x Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau. Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

11.5. Abords

- x L'aménagement du terrain entre la façade et les clôtures opaques et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escaliers, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves, ...
- x Le premier niveau aura son accès de plain-pied, en cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ de 5%) et lorsque l'usoir est assez important quelques marches peuvent être aménagées le long de la façade (leur nombre sera suffisamment réduit pour ne pas justifier de garde-corps).
- x Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, ...).

11.6. Autres

- x Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- x Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- x Sont interdits les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.
- x Les coffrets refermant les compteurs (électriques, gaz,...) et les boîtes de branchements (et les autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

ARTICLE UA12 : stationnement

12.1. Dispositions générales

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

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher, dont la valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- 2 emplacements pour les constructions nouvelles à usage d'habitat individuel
- 2 places de stationnement par logement (pouvant être abritées ou en sous-sol) pour les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif
- 1 emplacement par chambre pour les constructions nouvelles à usage hôtelier
- 1 emplacement pour 12 m² de surface de plancher pour les constructions nouvelles à usage de restauration
- 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services pour les constructions nouvelles à usage commercial ou de services
- 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage) pour les constructions nouvelles à usage artisanal.

12.4. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé

- soit à aménager sur un autre terrain, situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé ou public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération.

ARTICLE UA13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE UA15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE UA16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Les dispositions applicables à la zone UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone UB correspond aux extensions contemporaines tentaculaires le long des voies. Cette zone conserve également une vocation principale d'habitat.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UB1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- x Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- x Les constructions à usage agricole et forestier.
- x Les constructions à usage industriel, excepté celles autorisées à l'article 2.
- x Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- x Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- x Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- x L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes

- x Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes.
- x Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- x Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone et situées sur la même unité foncière.
- x Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations

- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- x Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- x Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants

- x Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- x Les aires de stationnement ouvertes au public
- x Le stationnement isolé de caravanes.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

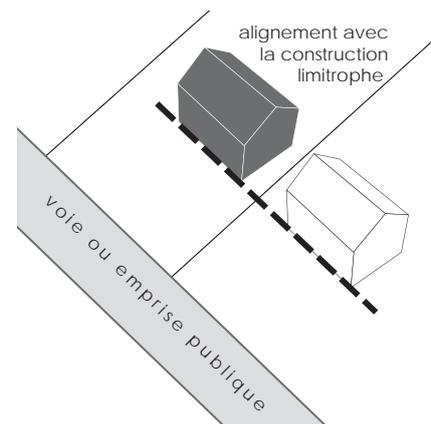
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Dispositions générales

Les constructions, ou partie de constructions, doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions limitrophes,
- soit en respectant un retrait minimal de 6 m par rapport au domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

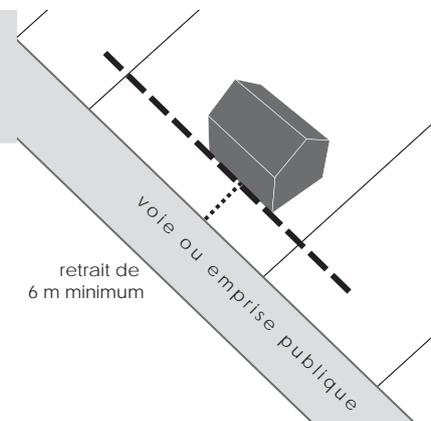
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur limite séparative de propriété,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.



Implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

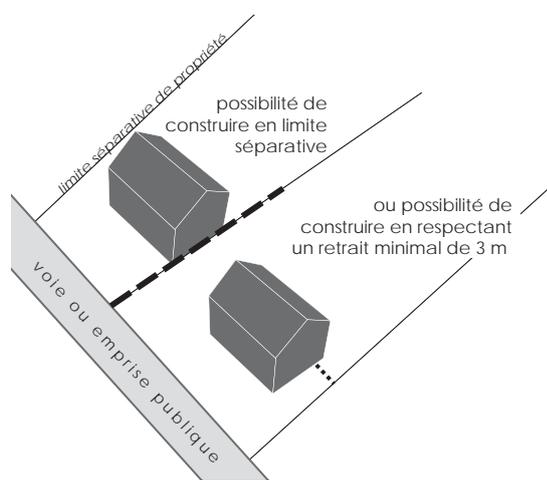
7.2. Dispositions particulières

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.

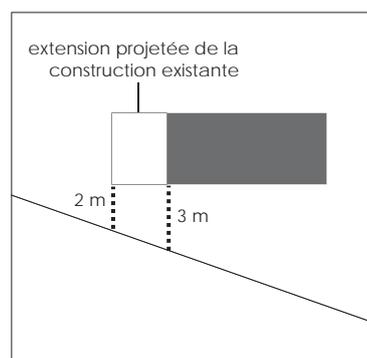
7.3. Retrait par rapport au cours d'eau et aux limites des parcelles cadastrales boisées :

Aucune construction ne peut être autorisée :

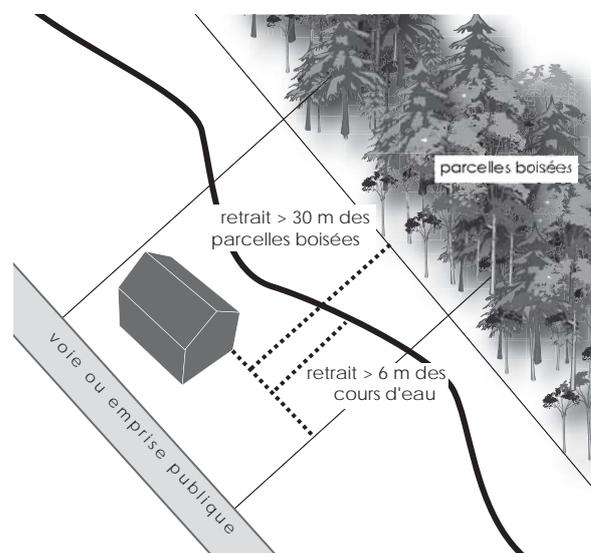
- à moins de 6 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU. Les exhaussements du sol sont également interdits dans cette bande de recul.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant



Implantation des constructions par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau et aux parcelles cadastrales boisées

ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UB9 : emprise au sol

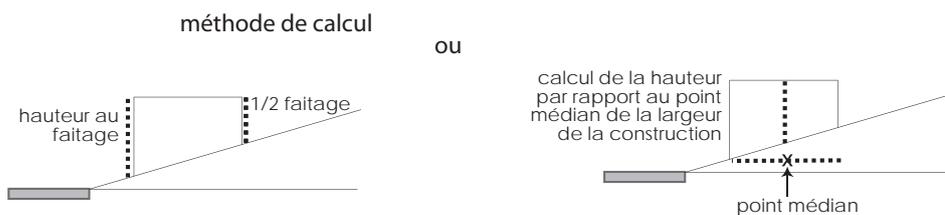
Article non réglementé.

ARTICLE UB10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

Hauteur des constructions : Les hauteurs des constructions sont calculées entre le terrain naturel avant travaux d'affouillement et d'exhaussement, et le faitage, l'égout de toiture ou l'acrotère, ou hors tout suivant les cas de figures.

Hauteur des constructions dans les terrains en pente : Les hauteurs des constructions sont calculées entre le point médian de l'emprise au sol et, le faitage, l'égout de toiture ou l'acrotère, ou hors tout suivant les cas de figures.

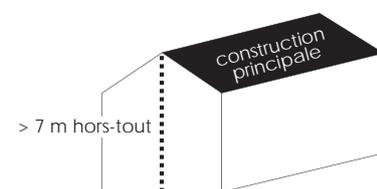


méthode de calcul de la hauteur des bâtiments dans le cas des terrains en pente

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions hors-tout doit être inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet et située du même côté de la voie.

- En l'absence de constructions avoisinantes, la hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à 7 m hors tout.
- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure à 4 m hors tout.
- La hauteur maximale des bâtiments à vocation économique doit être inférieure à 10 m hors tout.
- La hauteur maximale des autres typologies de bâtiments n'est pas réglementée.



Hauteur des bâtiments

10.2. Dispositions particulières

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans

augmentation de la hauteur initiale

- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

ARTICLE UB11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de modification de construction existante ne respectant pas les grands principes énumérés ci-dessous, les règles d'aspect pourront être adaptées de façon à ce que la modification reste en harmonie avec la construction existante.

11.1. Dessin général des façades sur rue

- x Les encadrements de portes sur rue et de fenêtres sur rue seront soit en pierre, en brique, peints ou enduits d'une largeur de 10 cm minimum.

11.2. Toitures - volumes

- x La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.
- x Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructures.
- x Toiture végétalisée ?

11.3. Enduit et coloration de façade

- x Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.
A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris choisi en fonction de l'environnement.

11.4. Clôtures

- x Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible. Lorsqu'elles sont en maçonnerie, elles seront enduites de la teinte de la façade.

- x Les haies ne devront pas être constituées par des essences mono-spécifiques.

11.6. Autres

- x Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- x Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- x Sont interdits les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.
- x Les coffrets refermant les compteurs (électriques, gaz,...) et les boîtes de branchements (et les autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

ARTICLE UB12 : stationnement

12.1. Dispositions générales

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

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher, dont la valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- 2 emplacements pour les constructions nouvelles à usage d'habitat individuel
- 2 places de stationnement par logement (pouvant être abritées ou en sous-sol) pour les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif
- 1 emplacement par chambre pour les constructions nouvelles à usage hôtelier
- 1 emplacement pour 12 m² de surface de plancher pour les constructions nouvelles à usage de restauration
- 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services pour les constructions nouvelles à usage commercial ou de services
- 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage) pour les constructions nouvelles à usage artisanal.

12.4. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé

- soit à aménager sur un autre terrain, situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé ou public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération.

ARTICLE UB13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales.

Section 3**Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE UB14 : coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé.

Section 4**Critères environnementaux****ARTICLE UB15 : performances énergétiques et environnementales**

Article non réglementé.

ARTICLE UB16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Les dispositions applicables à la zone UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone UE correspond aux espaces occupés par des équipements communaux.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UE1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- x Toute construction non liée à la vocation de la zone
- x Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- x Les constructions à usage agricole, industriel et forestier.
- x Les installations classées pour la protection de l'environnement
- x Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- x Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- x L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions suivantes

- x Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- x Les habitations à condition d'être liées à la vocation de la zone.
- x Les équipements à condition d'être nécessaires aux activités de la zone
- x Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public.
- x Les terrains de camping, de caravanage et les hébergements légers de loisirs
- x Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les modes d'occupation suivants

- x Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de

- l'environnement naturel et paysager.
- x Les aires de stationnement ouvertes au public
 - x Le stationnement isolé de caravanes.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

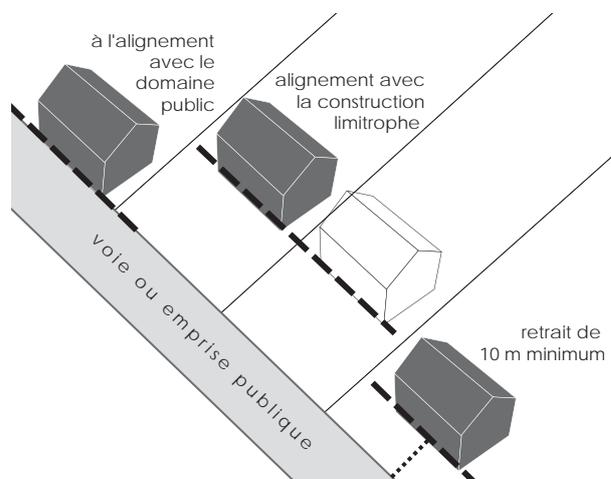
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Dispositions générales

Les constructions, ou partie de constructions, doivent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public,
- soit à l'alignement des constructions limitrophes,
- soit en respectant un recul de 10 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

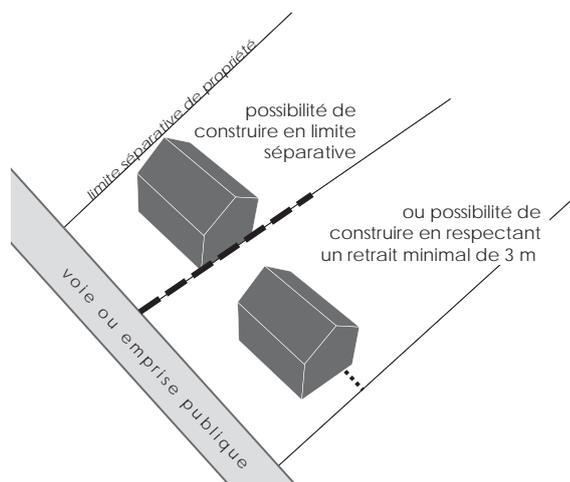
7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

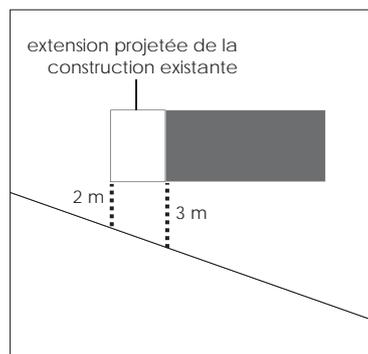
- soit sur limite séparative de propriété,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

7.2. Dispositions particulières

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



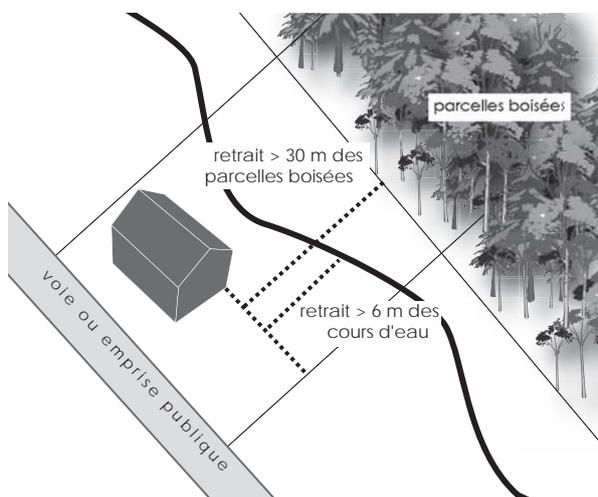
Les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau et aux limites des parcelles cadastrales boisées :

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 6 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU. Les exhaussements du sol sont également interdits dans cette bande de recul.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Implantation des constructions par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau et aux parcelles cadastrales boisées



ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE UE9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

ARTICLE UE11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE12 : stationnement

12.1. Dispositions générales

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

ARTICLE UE13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE UE15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE UE16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

chapitre 3.

les dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les dispositions applicables à la zone 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone 1AU est une zone à urbaniser au Vaux de Rumvaux afin de finaliser les travaux amorcés par la commune en termes de viabilisation. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE 1AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- x Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- x Les constructions à usage agricole et forestier.
- x Les constructions à usage industriel, excepté celles autorisées à l'article 2.
- x Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- x Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- x Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- x L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions générales

Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, d'équipement collectif, d'artisanat, de commerce, de bureaux, de services sous réserve :

- x d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation quand elle existe.
- x Sous réserve que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
 - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone.

- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur.
- et que le coût des équipements de viabilité nécessaires à l'opération soit à la charge des aménageurs ou des constructeurs ;

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons, en évitant notamment la réalisation d'accès contigus.

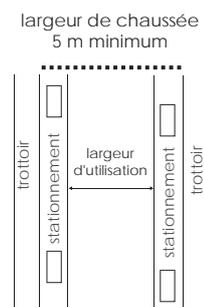
3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies automobiles ouvertes à la circulation, publiques ou privées communes, devront avoir une largeur minimale de chaussée de 5 m.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.



Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles.

ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE 1AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

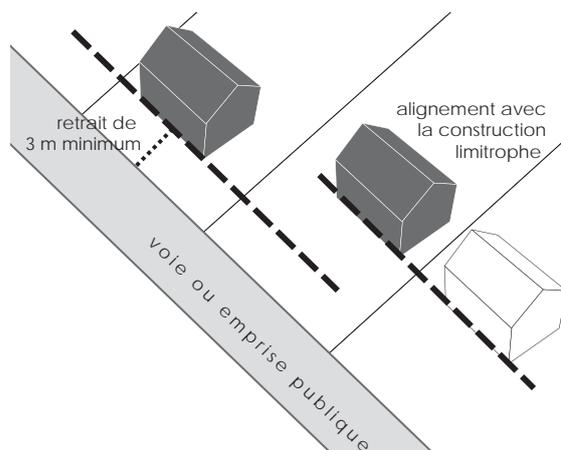
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions générales

Sauf dispositions particulières inscrites dans l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions limitrophes,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport au domaine public.



Implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

6.2. Disposition particulière

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

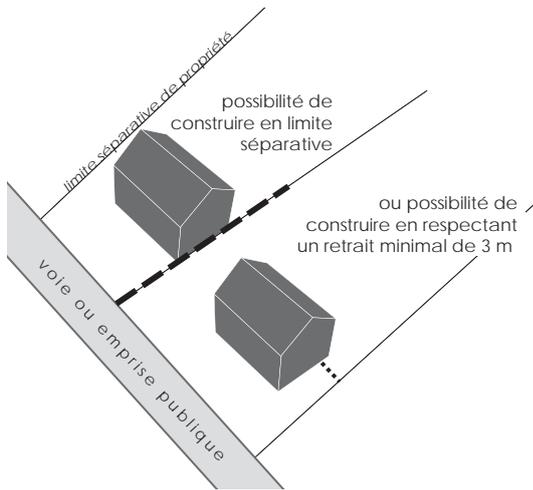
7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

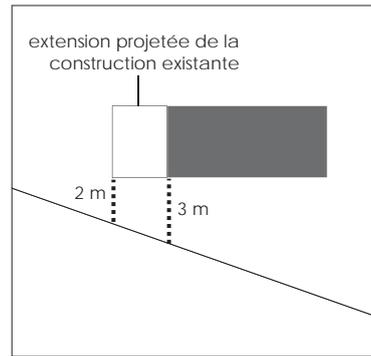
- soit sur limite séparative de propriété,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

7.2. Dispositions particulières

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Implantation des constructions par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau et aux parcelles cadastrales boisées

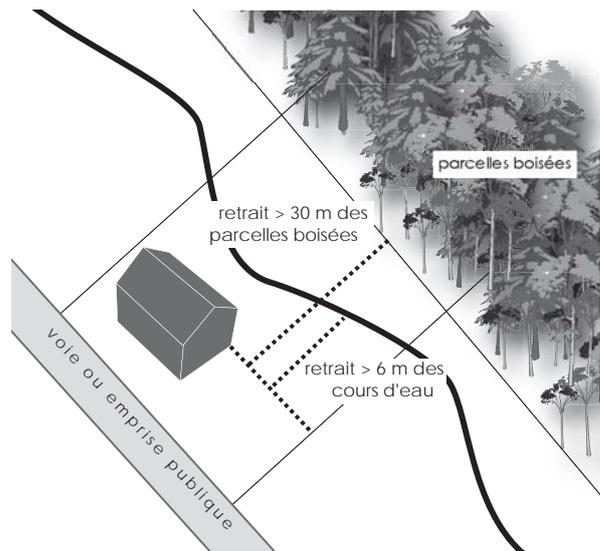
7.3. Retrait par rapport au cours d'eau et aux limites des parcelles cadastrales boisées :

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 6 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU. Les exhaussements du sol sont également interdits dans cette bande de recul.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau et aux parcelles cadastrales boisées



ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : emprise au sol

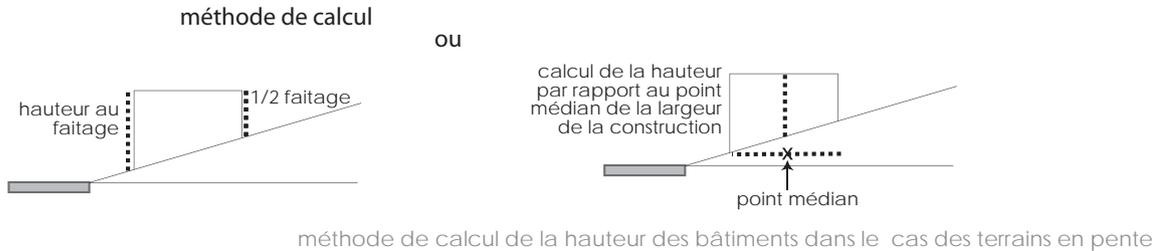
Article non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

Hauteur des constructions : Les hauteurs des constructions sont calculées entre le terrain naturel avant travaux d'affouillement et d'exhaussement, et le faitage, l'égout de toiture ou l'acrotère, ou hors tout suivant les cas de figures.

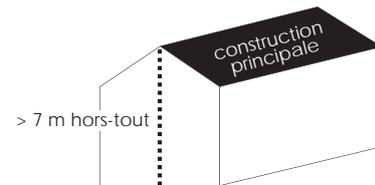
Hauteur des constructions dans les terrains en pente : Les hauteurs des constructions sont calculées entre le point médian de l'emprise au sol et, le faitage, l'égout de toiture ou l'acrotère, ou hors tout suivant les cas de figures.



10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions hors-tout doit être inférieure ou égale à celle de la construction avoisinante la plus élevée, implantée de part et d'autre du projet et située du même côté de la voie.

- La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation doit être inférieure ou égale à 7 m hors tout.
- La hauteur maximale des annexes doit être inférieure à 4 m hors tout.
- La hauteur maximale des bâtiments à vocation économique doit être inférieure à 10 m hors tout.
- La hauteur maximale des autres typologies de bâtiments n'est pas réglementée.



Hauteur des bâtiments

10.2. Dispositions particulières

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés sans augmentation de la hauteur initiale
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.

ARTICLE 1AU11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Dispositions générales

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par

leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AU12 : stationnement

12.1. Dispositions générales

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

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les surfaces de référence sont les surfaces de plancher, dont la valeur obtenue est arrondie à l'unité supérieure.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.3. Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Il est exigé de réaliser sur l'unité foncière au minimum :

- 2 emplacements pour les constructions nouvelles à usage d'habitat individuel
- 2 places de stationnement par logement (pouvant être abritées ou en sous-sol) pour les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif
- 1 emplacement par chambre pour les constructions nouvelles à usage hôtelier
- 1 emplacement pour 12 m² de surface de plancher pour les constructions nouvelles à usage de restauration
- 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ou de services pour les constructions nouvelles à usage commercial ou de services
- 1 place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher affectée à l'activité (cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage) pour les constructions nouvelles à usage artisanal.

12.4. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé

- soit à aménager sur un autre terrain, situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé ou public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération.

ARTICLE 1AU13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE 1AU15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Les dispositions applicables à la zone 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone 2AU est définie sur « Les Hautes Ruelles ». Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE 2AU1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et aux équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé

ARTICLE 2AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé

ARTICLE 2AU5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les locaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de même qu'aux constructions à vocation d'équipements publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les locaux et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, de même qu'aux constructions à vocation d'équipements publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation particulières.

ARTICLE 2AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU12 : stationnement

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU13 : espaces libres et espaces verts

Article non réglementé.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE 2AU15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE 2AU16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Article non réglementé.

chapitre 4.

les dispositions applicables aux zones agricoles

Les dispositions applicables à la zone A _____

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- Le secteur A correspond aux espaces agricoles dans lesquelles les installations et les constructions à vocation agricole sont autorisées
- Le secteur AI correspond aux espaces agricoles qui doivent conserver leur caractère naturel et dans laquelle les constructions sont interdites, même celles à vocation agricole.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE A1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Dispositions particulières applicables au secteur A

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

1.1. Dispositions particulières applicables au secteur AI

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites dans ce secteur.

ARTICLE A2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur AI

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, dont les activités de diversification agricole.
- Les constructions nécessaires à l'activité de ferme pédagogique.
- Les constructions de gardiennage (usage d'habitation) et leurs annexes, à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à hauteur

d'un logement pour les entreprises individuelles et de deux logements maximum lorsque les entreprises sont sous la forme associée quel que soit le nombre des associés,

- qu'elles soient situées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole de l'exploitation liée à l'élevage.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable quand celui-ci existe.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.1 eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent pas être rejetées dans le milieu naturel, ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

A

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain, sauf contraintes techniques particulières avérée et justifiée.

ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

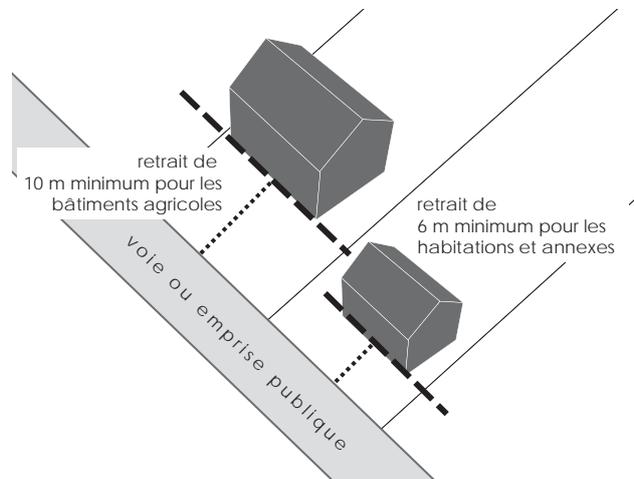
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et aux emprises publiques.

6.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

- x Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m.
- x Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantés en respectant un retrait minimal de 6 m.
- x Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 21 m par rapport à l'axe des voies départementales et de 75 m pour les routes à grandes circulation.



Implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

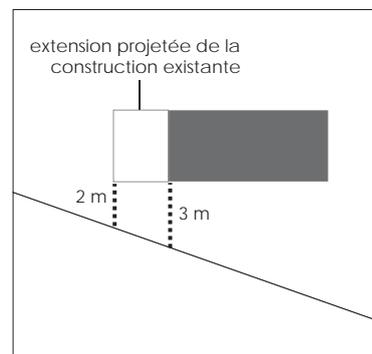
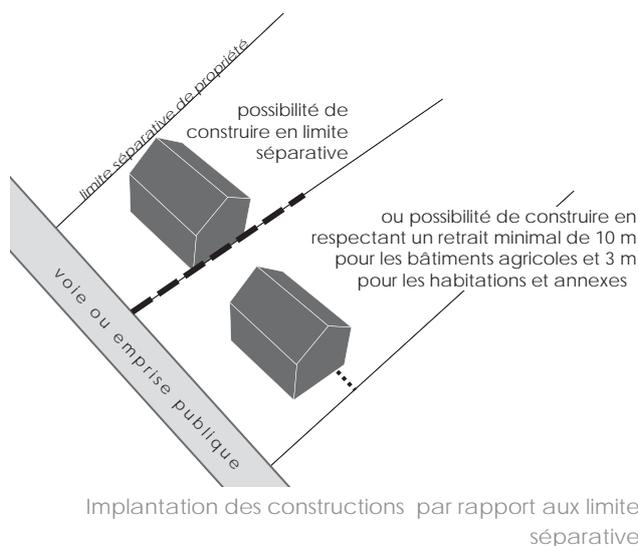
ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

7.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives de propriété.



Les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant

7.2. Dispositions particulières applicables au secteur A

Les constructions nouvelles liées à l'activité agricole doivent être implantées :

- soit sur limite séparative de propriété,
- soit en respectant un retrait minimal de 10 m pour les constructions à vocation agricole et de 3 m pour les habitations et leurs annexes.

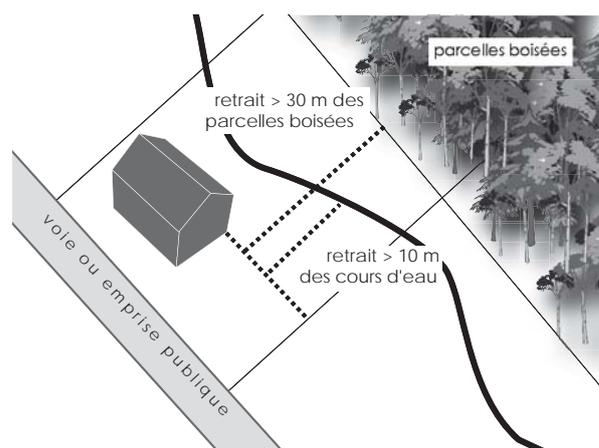
Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau et aux limites des parcelles cadastrales boisées :

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU. Les exhaussements du sol sont également interdits dans cette bande de recul.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Implantation des constructions par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau et aux parcelles cadastrales boisées



A

ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE A9 : emprise au sol

Pas de prescriptions

ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions

Pas de prescriptions

ARTICLE A11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Dispositions générales

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières applicables au secteur A :

11.2.1 bâtiments, installations et équipements à vocation agricole

Pas de prescriptions

11.2.2 constructions à vocation d'habitation et annexes

Dessin général des façades sur rue

- x Les encadrements de portes sur rue et de fenêtres sur rue seront soit en pierre, en brique, peints ou enduits d'une largeur de 10 cm minimum.

Toitures - volumes

- x La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.
- x Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les

adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructures.

- x Toiture végétalisée ?

Enduit et coloration de façade

- x Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.
A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris choisi en fonction de l'environnement.

Clôtures

- x Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible. Lorsqu'elles sont en maçonnerie, elles seront enduites de la teinte de la façade.
- x Les haies ne devront pas être constituées par des essences mono-spécifiques.

Autres

- x Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- x Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- x Sont interdits les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.
- x Les coffrets refermant les compteurs (électriques, gaz,...) et les boîtes de branchements (et les autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.

ARTICLE A12 : stationnement

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

ARTICLE A13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE A15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE A16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

chapitre 5.

les dispositions
applicables aux
zones naturelles et
forestières

zone N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone N correspond à des espaces boisés en cœur des espaces agricoles d'une part, et d'autre part, aux espaces boisés tampons entre les vergers et les massifs forestiers.
- Le secteur NC correspond à l'emprise foncière de la carrière.
- Le secteur NF correspond aux grands massifs forestiers de la commune.
- Le secteur NE correspond à l'ancien transformateur EDF réhabilité en une habitation.
- Le secteur NL correspond aux espaces dédiés aux activités de loisirs.
- Le secteur NV correspond aux cultures de proximité composé de vergers familiaux, de jardins et de vignes qui dominent le village sur le coteau.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE N1 : occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

ARTICLE N2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Dispositions particulières applicables au secteur NC

- x Les exhaussements et affouillements strictement nécessaires à l'activité d'exploitation et d'extraction des gisements.
- x Le stockage de plein air des gisements et des matériaux issus de leur transformation.

2.3. Dispositions particulières applicables au secteur NE

- x Les extensions des constructions existantes.
- x Les annexes aux habitations existantes.
- x Les bâtiments de stockage

2.4. Dispositions particulières applicables au secteur NL

- x Les constructions et les installations répondant à une vocation de loisirs, touristique, culturelle ou sportive.
- x Les constructions visant à accueillir du public en lien direct avec l'activité.

2.5. Dispositions particulières applicables au secteur NV

- x Les abris de stockage, et à raison d'un abri par unité foncière.

Section 2**Conditions de l'occupation du sol****ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères dans la limite des possibilités techniques,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, la circulation des piétons et des cycles en toute sécurité.

ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable quand celui-ci existe.

En l'absence de réseau public, l'alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie en capacité suffisante par captage, forage ou autres dispositifs techniques, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont interdits. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

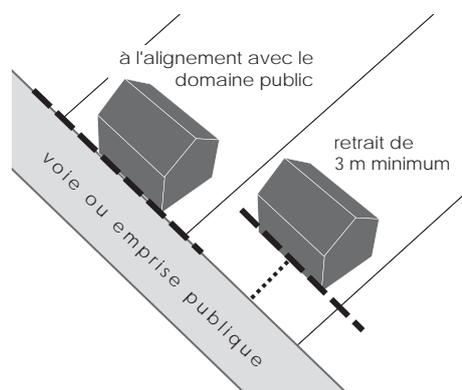
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Dispositions générales

Les constructions, ou partie de constructions, doivent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport au domaine public.



Implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

6.2. Dispositions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.3. Les dispositions particulières applicables au secteur NE

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 21 m par rapport à l'axe des voies départementales et de 75 m pour les routes à grandes circulation.

ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées à partir de l'implantation des constructions.

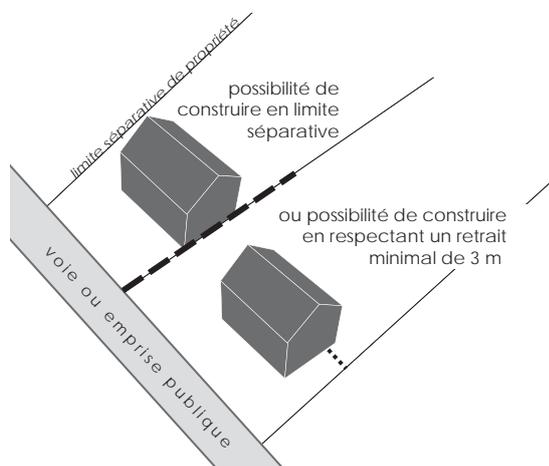
7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

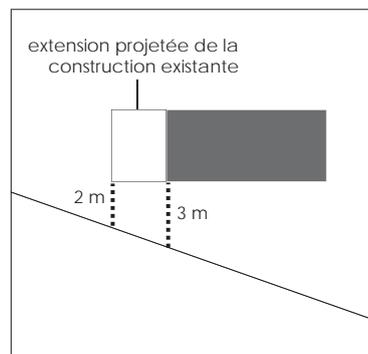
- soit sur limite séparative de propriété,
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

7.2. Dispositions particulières

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



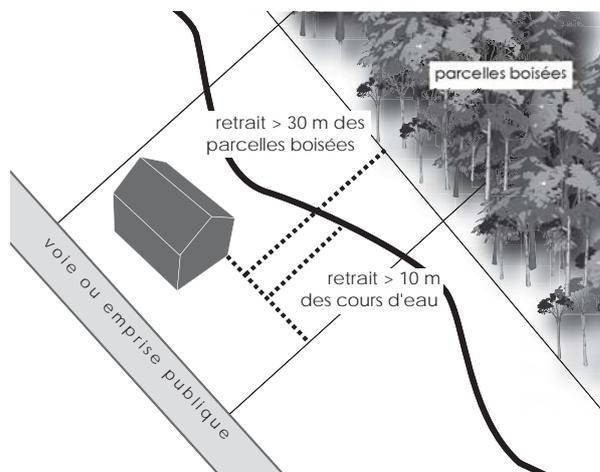
Les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant

7.3. Retrait par rapport au cours d'eau et aux limites des parcelles cadastrales boisées :

Aucune construction ne peut être autorisée :

- à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU. Les exhaussements du sol sont également interdits dans cette bande de recul.
- à moins de 30 m des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier.

Implantation des constructions par rapport aux crêtes des berges des cours d'eau et aux parcelles cadastrales boisées



ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE N9 : emprise au sol

9.1. Dispositions particulières applicables aux secteurs N, NC, NF et NL :

Pas de prescriptions

9.2. Dispositions particulières applicables au secteur NE :

- x L'extension des constructions existantes sont limitées à hauteur de +30% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- x Les annexes aux habitations ne pourront pas dépasser une emprise au sol de 40 m² en surface cumulée.
- x Les bâtiments de stockage ne pourront pas dépasser une emprise au sol de 100 m².

9.3. Dispositions particulières applicables au secteur NV :

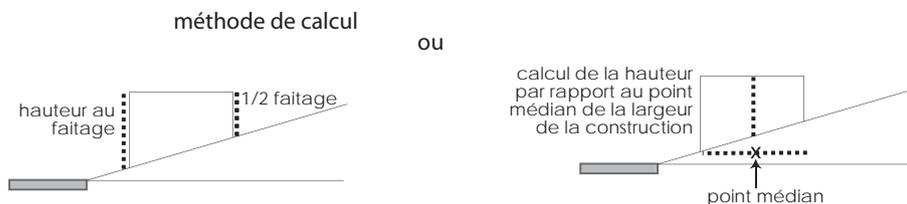
- x Les abris ne pourront pas dépasser une emprise au sol de 12 m².

ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

Hauteur des constructions : Les hauteurs des constructions sont calculées entre le terrain naturel avant travaux d'affouillement et d'exhaussement, et le faitage, l'égout de toiture ou l'acrotère, ou hors tout suivant les cas de figures.

Hauteur des constructions dans les terrains en pente : Les hauteurs des constructions sont calculées entre le point médian de l'emprise au sol et, le faitage, l'égout de toiture ou l'acrotère, ou hors tout suivant les cas de figures.



10.1. Dispositions particulières applicables aux secteurs N, NC, NF et NL :

Pas de prescriptions

10.2. Dispositions particulières applicables au secteur NE :

- x L'extension des constructions existantes ne devront pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment.
- x La hauteur des annexes aux habitations doit être inférieure à 4 m hors tout.
- x La hauteur des bâtiments de stockage doit être inférieure à 6 m hors tout.

10.3. Dispositions particulières applicables au secteur NV :

- x La hauteur maximale des abris doit être inférieure à 2.5 m hors tout.

ARTICLE N11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Dispositions générales

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières applicables aux secteurs N, NC, NF, NE et NL :

Pas de prescriptions

11.3. Dispositions particulières applicables au secteur NV :

- x les murs et les toitures des bâtiments doivent être traités de manière harmonieuse. Le recours au bardage bois devra être privilégié. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et de la tôle sont interdits.
- x Les toitures des abris devront être à monopan et orientées dans le sens de la pente pour les terrains présentant une topographie en pente. Pour les autres terrains, les toitures devront être constituées de 2 pans. Le revêtement devra respecter l'aspect et la coloration de la terre cuite.
- x Les récupérateurs d'eau devront être intégrés à l'abri.

ARTICLE N12 : stationnement

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

ARTICLE N13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par une autre composition paysagère privilégiant les essences locales (liste en annexe de règlement).

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE N15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE N16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.