



Commune de
La Saussaye

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°4
Règlement**

Modification n°1 : 06/03/2024

Modification simplifiée n°1 : 05/02/2026

Le 26 mai 2016
Le Maire,
Didier Guernot



**Euclyd
Eurotop**

21 rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT
Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19
urbanisme@euclyd.fr

TABLES DES MATIERES

LEXIQUE	2
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
REGLEMENT DE LA ZONE UA	11
REGLEMENT DE LA ZONE UB	17
REGLEMENT DE LA ZONE UE	23
REGLEMENT DE LA ZONE UB	28
REGLEMENT DE LA ZONE UY	34
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
REGLEMENT DE LA ZONE AU	40
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	45
REGLEMENT DE LA ZONE A.....	46
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	52
REGLEMENT DE LA ZONE N	53
TITRE VI – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	60
TITRE VII – TABLES DE CONCORDANCE DU CODE DE L'URBANISME.....	61

LEXIQUE

Petites définitions en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

Les occupations et utilisations du sol

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

La construction d'annexes de faible importance en secteur « .r »

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur « .r » sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque à condition qu'une construction existe déjà à la date d'arrêt du P.L.U. La volonté municipale est d'autoriser sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque des constructions de faible importance lesquelles ne pourront en aucun cas constituer un logement supplémentaire. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage, un abri de jardin, une "pièce de sommeil" supplémentaire ou d'améliorer le confort de leur habitation.

Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque lié aux éboulements devront impérativement accueillir les annexes en dehors des secteurs « .r ».

Les constructions nécessaires à l'activité agricole¹

« Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation et ayant une utilité directe avec celle-ci.

(...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le « camping à la ferme », l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation)... »

Les voies

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernées par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

L'accès

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle.

La hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de relief accidenté, la hauteur est mesurée au milieu des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

¹ Patrick Hocréitére « Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables », Editions Berger-Levrault, juin 2004

Une architecture contemporaine de qualité ou une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrée dans le site

Les bâtiments dont l'architecture présente des lignes *nouvelles* pourront s'exonérer de plusieurs règles (pente de toiture, aspect...) tout en respectant les hauteurs, les couleurs, les emprises au sol des constructions...

Il en est de même pour les bâtiments dont les lignes et le choix des composants s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

Titre I – Dispositions générales

Dispositions Générales

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Saussaye.

Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relative à l'occupation ou à l'utilisation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles dits « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- les dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond, telles que par exemple, les dispositions de l'article L.111-1-4 relatives aux entrées de ville, de l'article L.111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies, de l'article L.111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de l'article L.421-4 relatives aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique...
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan)

Article 3 Division du territoire en zones

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- En une zone urbaine à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
 - ✓ Zone UA – zone de centre-bourg
 - ✓ Zone UB – zone résidentielle à dominante d'habitat
 - ✓ Zone UE – zone d'implantation des équipements collectifs
 - ✓ Zone UH – secteurs de hameau (urbanisation diffuse)
 - ✓ Zone UY – zone d'activités
- En une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
 - ✓ Zone AU
- En une zone agricole à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
 - ✓ Zone A
- En zones naturelles auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
 - ✓ Zone N – zone de protection des milieux naturels de qualité

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2. Par ailleurs, figurent également sur les documents graphiques conformément à la légende :

- Les emplacements réservés délimités dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- Les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L.130-1 ET SUIVANTS-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- Les éléments du paysage, patrimoine architectural et historique :
 - Les haies, parcs, jardins et talus à protéger (Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Dispositions Générales

Les haies, parcs, jardins et talus repérés sont identifiés au plan de zonage. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Secteurs bâtis à protéger (Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale

- Le report des périmètres de risque en application de l'article R.123-11b, par un tramage spécifique indépendant du zonage,
 - En zones U, AU et N (hors vocation agricole)
« sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».
 - En zone A,
« sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et la mise en conformité des installations agricoles. ».
- 3. A chaque zone de ce règlement correspondent 16 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone (U, AU, A, N) appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront chaque zone :

SECTION I – LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II – LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION III – LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article 4 : Champ des adaptations mineures

1. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées, en principe, aux articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones. Toutefois, en vertu de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
2. La jurisprudence a dégagé le principe selon lequel « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

Article 5 Permis de démolir

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421-28 c),
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7^e de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, en annexe du PLU.

Article 6 Prescriptions du PLU

Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2^{ème} alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3^{ème} alinéa de celui-ci.

Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des

Dispositions Générales

cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Règlement de la zone UA

QUALIFICATION DE LA ZONE UA

ZONE URBAINE CENTRALE DE LA COMMUNE PROTEGE EN APPLICATION DU L 123-1-5-III 2° DU CODE DE L'URBANISME.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article UA 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - dans les conditions fixées à l'article 2.

Article UA 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées à condition qu'il ne porte pas atteinte aux éléments du patrimoine paysager et du patrimoine bâti en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme:

- 2.1 Les constructions à destination d'habitation.
- 2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Article UA 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée

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

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article UA 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UA 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées :

- ✓ Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies
- ✓ Soit dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines.

- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

- 6.3 Pour préserver la continuité architecturale du bourg, la reconstruction d'un bâtiment doit se faire à l'alignement du bâti, en lieu et place de l'ancienne construction.

Article UA 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées:

ZONE UA

- ✓ soit en limite séparative
 - ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90 m.
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

Article UA 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Deux constructions non contigües, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l'approbation du PLU ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article UA 9 – L'emprise au sol des constructions

- 9.1 L'enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction sur une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU ou de la réalisation d'annexe, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol si l'emprise au sol des constructions existantes excède déjà 50% de la superficie du terrain.

Article UA 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d'une transformation ou d'une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UA 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Eléments protégés au titre de la loi paysage

- 11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

Adaptation au sol

- 11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

- 11.7 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.8 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Article UA 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l'habitation : 2 emplacements par logement
 - Hôtels et restaurants : un emplacement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre (pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux)
 - Constructions à usage commerciale : entre 50 et 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Au-delà de 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m².
 - Salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parking public à moins de 200 m de l'établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
 - Constructions à usage d'activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
 - soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de **200** mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

Article UA 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

Eléments protégés au titre de la loi paysage

13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UA 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UA 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Règlement de la zone UB

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article UB 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - dans les conditions fixées à l'article 2.

Article UB 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services hôteliers compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.
- 2.4 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.

ZONE UB

- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Article UB 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

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

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article UB 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UB 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 6.3 Pour préserver la continuité architecturale du bourg, la reconstruction d'un bâtiment doit se faire à l'alignement du bâti, en lieu et place de l'ancienne construction.

Article UB 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées:
- ✓ soit en limite séparative
 - ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90 m.
- 7.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3 Il n’est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

Article UB 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

Article UB 9 – L’emprise au sol des constructions

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction sur une unité foncière existante à la date d’approbation du PLU ou de la réalisation d’annexe, il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol si l’emprise au sol des constructions existantes excède déjà 40% de la superficie du terrain.

Article UB 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l’habitation, l’hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UB 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Eléments protégés au titre de la loi paysage

- 11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d’Urbanisme, en application de l’article L.123-1-5 III 2° du code de l’urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

Adaptation au sol

- 11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

- 11.7 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnels sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.8 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Article UB 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l'habitation : 2 emplacements par logement
 - Hôtels et restaurants : un emplacement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre (pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux)
 - Constructions à usage commerciale : entre 50 et 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente. Au-delà de 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m².
 - Salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n'y a pas de parking public à moins de 200 m de l'établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
 - Constructions à usage d'activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
 - soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

Article UB 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

Eléments protégés au titre de la loi paysage

13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UB 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UB 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Règlement de la zone UE

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'EQUIPEMENT PUBLIC, D'ACTIVITES SPORTIVES ET/OU SOCIO-CULTURELLES.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics

Article UE 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1 Les constructions à vocation d'activités socio-culturelles ou sportives et les équipements publics.
- 2.2 Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité socio-culturelle et sportive.
- 2.3 Les constructions à vocation de gardiennage et le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des équipements.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Article UE 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

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

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article UE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UE 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la RD 840 et de 10 mètres par rapport aux autres voies.
- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article UE 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.
- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3 Il n'est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

Article UE 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l'une au moins des façades est percée d'une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l'approbation du PLU ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Article UE 9 – L’emprise au sol des constructions

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction sur une unité foncière existante à la date d’approbation du PLU ou de la réalisation d’annexe, il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol si l’emprise au sol des constructions existantes excède déjà 50% de la superficie du terrain.

Article UE 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UE 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas d'extension de bâtiments existants et de construction d'annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou par leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l’environnement.

Clôtures

- 11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés, la hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.7 Les clôtures des parcelles en limite séparative peuvent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d’un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Article UE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement

- 12.1 Le nombre d’emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l’habitation : 2 emplacements par logement
 - Salles de spectacles ou de réunions : une place de stationnement par tranche de 5 sièges dans le cas où il n’y a pas de parking public à moins de 200 m de l’établissement et une place par tranche de 10 sièges dans le cas contraire.
 - Constructions à usage d’activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ZONE UE

- soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

Article UE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 – Le coefficient d’occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UE 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Règlement de la zone UB

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE DE HAMEAU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UH 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de services hôteliers autres que celles visées à l'article UB 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, d'exploitations agricoles ou forestières, d'entrepôts.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : permanents ou saisonniers.
- 1.4 Le stationnement des caravanes.
- 1.5 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.6 La démolition totale ou partielle des constructions, secteurs ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² **sauf** :
 - s'ils sont rendus nécessaires à la réalisation d'aménagements hydrauliques,
 - s'ils sont rendus nécessaires à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics,
 - dans les conditions fixées à l'article 2.

Article UH 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux, de services hôteliers compatibles avec la proximité des zones d'habitat, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Article UH 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s’effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’assainissement s’il existe

Le raccordement doit s’effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d’assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s’effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.3 A défaut de réseau public d’assainissement ou en cas d’impossibilité technique de raccordement, un dispositif d’assainissement autonome est admis à condition d’être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

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

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article UH 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s’applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 5.1 Il n’est pas fixé de prescription particulière

Article UH 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres

- 6.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article UH 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées:
- ✓ soit en limite séparative
 - ✓ soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 1,90 m.
- 7.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.
- 7.3 Il n’est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

Article UH 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

Article UH 9 – L’emprise au sol des constructions

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction sur une unité foncière existante à la date d’approbation du PLU ou de la réalisation d’annexe, il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol si l’emprise au sol des constructions existantes excède déjà 20% de la superficie du terrain.

Article UH 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l’habitation, l’hébergement hôtelier, aux activités de bureaux, commerces et artisanat ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UH 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Eléments protégés au titre de la loi paysage

- 11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d’Urbanisme, en application de l’article L.123-1-5 III 2°alinéa du code de l’urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

Adaptation au sol

- 11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

- 11.7 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnels sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.8 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Article UH 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l'habitation : 2 emplacements par logement
 - Hôtels et restaurants : un emplacement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre (pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux)
 - Constructions à usage d'activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
 - soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

Article UH 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

Éléments protégés au titre de la loi paysage

- 13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2^oalinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés.

ZONE UH

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UH 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UH 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Règlement de la zone UY

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.3 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UY 2.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics

Article UY 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion :

- 2.1 Toute construction et toute opération à usage principal d'activités, de services, et les bureaux et services liés au fonctionnement des installations admises.
- 2.2 Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - ✓ qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations ou activités autorisées dans la zone,
 - ✓ qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment d'activités.
- 2.3 Les aménagements d'accompagnement nécessaires à l'activité.
- 2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UY 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Article UY 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

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

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article UY 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article UY 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la RD 840 et de 10 mètres par rapport aux autres voies.

- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article UY 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

- 7.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article UY 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

Article UY 9 – L’emprise au sol des constructions

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.
- 9.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction sur une unité foncière existante à la date d’approbation du PLU ou de la réalisation d’annexe, il n’est pas fixé de limite d’emprise au sol si l’emprise au sol des constructions existantes excède déjà 50% de la superficie du terrain.

Article UY 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article UY 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou par leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l’environnement.

Clôtures

- 11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés, la hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.7 Les clôtures des parcelles en limite séparative peuvent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d’un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.
- 11.8 Les murs de soutènement, d’une hauteur maximale de 0,50m, doivent être habillés afin de faciliter leur intégration dans le paysage

Article UY 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement

- 12.1 Le nombre d’emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l’habitation : 2 emplacements par logement
 - Constructions à usage d’activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
 - soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

Article UY 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Article UY 14 – Le coefficient d’occupation du sol

Ne s’applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 14.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UY 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

Article UY 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Règlement de la zone AU

QUALIFICATION DE LA ZONE AU

ZONE A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT QUI PEUT ETRE URBANISEE A L'OCCASION DE LA REALISATION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTIONS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COMPATIBLES AVEC UN AMENAGEMENT COHERENT DE TOUTE LA ZONE ET A CONDITION QUE SOIENT REALISES LES EQUIPEMENTS NECESSAIRES.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.

Article AU 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

- 2.1. Toute construction et toute opération d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation à la condition que le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.
- 2.2. Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces aménagements.
- 2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.
- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Article AU 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement

Les réseaux d’eau, d’assainissement, d’électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l’ensemble des constructions susceptibles d’être desservies.

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable.

La distribution doit s’effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’assainissement s’il existe.

Le raccordement doit s’effectuer par des canalisations souterraines.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

- 4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d’aménagement d’ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d’eaux pluviales sortant des opérations d’aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d’inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article AU 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s’applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 5.1 Toute opération doit être établie de telle sorte qu’elle garantisse l’utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l’accès et l’assainissement des lots ultérieurs.

Article AU 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées soit :

- A 30 m minimum par rapport à la limite d’emprise de la RD 840.
- à 5 m minimum de la limite d’emprise publique existante ou projetée.

Article AU 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d’au moins 1,90m.

7.2. Il n’est pas fixé de prescription pour les annexes de faible importance.

Article AU 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Deux constructions non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.

8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

Article AU 9 – L’emprise au sol des constructions

9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

Article AU 10 – La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.

Article AU 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.

11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

11.5 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l’environnement.

Clôtures

11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

11.7 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l’alignement constituées d’espèces d’essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Article AU 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement

- 12.1 Le nombre d’emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l’habitation : 2 emplacements par logement
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
 - soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

Article AU 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.
- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 – Le coefficient d’occupation du sol

Ne s’applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 14.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

Article AU 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

Article AU 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n’est pas fixé de prescriptions particulières

Titre IV – Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

Règlement de la zone A

ZONE A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

ZONE EQUIPEE OU NON A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
 - ✓ à l'activité agricole.
- 1.3 La suppression totale ou partielle des mares et de leurs abords en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Article A 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur situation :

- ✓ Ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants,
- ✓ Ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

Sont autorisées :

- 2.1 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.2 Les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4 Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 2.5 Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.
- 2.6 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ZONE A

- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Article A 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 Les eaux usées assimilées industrielles sont subordonnées à un pré-traitement précédemment à leur évacuation dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel.

Le raccordement doit s'effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.3 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

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

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article A 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescription particulière

Article A 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul :

- ✓ de 20 m minimum par rapport aux voies départementales
- ✓ de 20 m minimum par rapport aux voies communales
- ✓ de 10 m minimum par rapport aux autres voies.

- 6.2 Dans le cas de l'agrandissement d'une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article A 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5m.
- 7.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article A 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Deux constructions non contigües, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

Article A 9 – L’emprise au sol des constructions :

- 9.1 Il n’est pas fixé de prescriptions spéciales

Article A 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions destinées à l’habitation et aux activités annexes à l’activité agricole ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.
- 10.2 La hauteur maximale des constructions destinées à l’activité agricole ne doit pas excéder 15m au faîtage.
- 10.3 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article A 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Adaptation au sol

- 11.4 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou par leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.5 Quand il n’est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l’environnement.

Clôtures

- 11.6 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés, la hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.7 Les clôtures des parcelles en limite séparative peuvent être végétalisées. Elles peuvent être doublées d’un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m.

Article A 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

Article A 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles.
- 13.3 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essences locales.
- 13.4 Les limites séparatives doivent être plantées d'un alignement d'arbres d'espèces d'essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Le coefficient d’occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article A 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article A 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONE N

Règlement de la zone N

QUALIFICATION DE LA ZONE N

ZONE NATURELLE A PROTEGER EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES ET DONT ON VEUT PRESERVER LE CARACTERE RURAL.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celle visées à l'article N 2.
- 1.2 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sauf s'ils sont rendus nécessaires :
 - ✓ à la réalisation d'aménagements hydrauliques
 - ✓ à la création d'une voirie publique ou nécessaire aux services publics.
- 1.3 La suppression totale ou partielle des mares et de leurs abords en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Article N 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

- 2.1 L'adaptation, la réfection des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2.2 Les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinées à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne sont ni bitumés, ni cimentés.
- 2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4 Les aménagements relatifs à la mise en valeur des mares identifiées en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.
- 2.5 À proximité des axes de ruissellement, les constructions seront refusées ou ne seront acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, en application de l'article R 111 -2 du code de l'urbanisme.
- 2.6 En zone Na uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Article N 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 Toute opération doit créer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.4 Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.5 L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons.

ZONE N

- 3.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle présentant une gêne ou un risque pour la circulation.

Article N 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eau, d’électricité et d’assainissement

Les réseaux d’eau, d’assainissement, d’électricité doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l’ensemble des constructions susceptibles d’être desservies.

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou opération nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

La distribution doit s’effectuer par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’assainissement s’il existe.

Le raccordement doit s’effectuer par des canalisations souterraines.

- 4.2.2 A défaut de réseau public d’assainissement ou en cas d’impossibilité technique de raccordement, un dispositif d’assainissement autonome est admis à condition d’être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement alors obligatoire est à la charge du propriétaire.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement doit assurer la gestion des eaux pluviales sur la surface aménagée.

- 4.3.2 La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d’aménagement d’ensemble de la zone à urbaniser dans sa totalité. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d’eaux pluviales sortant des opérations d’aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d’inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.4 Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 Toute construction, installation ou opération le nécessitant doit être raccordée au réseau public d’électricité, de téléphone et de télédistribution. Ces réseaux doivent être enterrés sous voies nouvelles. De même, les branchements privés doivent être souterrains.

Article N 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

Ne s’applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 5.1 Pas de prescriptions

Article N 6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite d’emprise publique existante ou projetée.
- 6.2 Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit en observant un recul par rapport à celle-ci d’au moins 3m.
- 7.2. Dans le cas de l’agrandissement d’une construction, le prolongement de la façade ou du pignon en place est accepté.

Article N 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 Deux constructions non contigües, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 mètres si l’une au moins des façades est percée d’une baie, et 2 mètres dans le cas contraire.
- 8.2 Malgré les dispositions précédentes, l’extension, l’aménagement, la transformation ou la réhabilitation de bâtiments existants à l’approbation du PLU ne respectant pas ces règles d’implantation peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l’écart par rapport à la règle.

Article N 9 – L’emprise au sol des constructions

- 9.1 L’enveloppe des projections au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes, ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

Article N 10 – La hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, ni 9m au faîtage.
- 10.2 Dans le cas d’une transformation ou d’une extension, le faîtage peut prolonger le faîtage de la construction existante.

Article N 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Généralités

- 11.1 Toute construction nouvelle doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2 En cas de transformation ou d’extension de bâtiments existants et de construction d’annexes, celles-là doivent respecter ou restituer le caractère de l’ensemble.
- 11.3 L’emploi d’énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

Eléments protégés au titre de la loi paysage

- 11.4 Les travaux exécutés sur les bâtiments et les constructions de caractère identifiés et localisés au rapport de présentation et aux documents graphiques de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2^oalinéa du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques architecturales ou décoratives constituant leur intérêt patrimonial.

De même, les ornements maçonnés ou les décors peints existants en façades des dits bâtiments et constructions, doivent être préservés ou reproduits en cas de rénovation, ou de reconstruction.

Adaptation au sol

- 11.5 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

Aspect

- 11.6 Quand il n'est pas utilisé de matériaux traditionnels, les enduits, les parements, les peintures seront de couleur appropriée à l'environnement.

Clôtures

- 11.7 Les murs pleins en pierre, brique ou matériaux traditionnel sont autorisés. La hauteur maximale est fixée à 2 m.
- 11.8 Des clôtures peuvent être édifiées par des haies vives à l'alignement constituées d'espèces d'essence locale. La hauteur maximale est fixée à 2 m.

Article N 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après :
- Constructions destinées à l'habitation : 2 emplacements par logement
 - Constructions à usage d'activités : un emplacement pour trois emplois.
- 12.2 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le document d'urbanisme, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme :
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
 - soit en acquérant le nombre d'emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 200 mètres à compter du projet, sous réserve du respect des dispositions des articles 12 et 13 s'appliquant pour le terrain sur lequel se situe le projet de parc privé de stationnement.

Article N 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 13.2 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essence locale.

ZONE N

- 13.3 Les espaces situés entre la façade des constructions nouvelles et la limite de voie publique ou privée doivent être traités en espace paysager.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'espèces d'essence locale.

Eléments protégés au titre de la loi paysage

- 13.5 Les jardins, les parcs, accompagnant les bâtiments et les constructions de caractère, et les alignements d'arbres identifiés et localisés au rapport de présentation ainsi qu'au document graphique de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-5 III 2^oalinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés.

Les coupes et les abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où les sujets concernés sont remplacés immédiatement par des arbres d'essence comparable.

En cas de travaux entraînant la destruction de ces jardins et parcs, leur réaménagement dans l'esprit de l'aménagement d'origine est obligatoire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Le coefficient d'occupation du sol

Ne s'applique plus depuis la publication de la loi ALUR du 24 mars 2014

- 14.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article N 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- 15.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article N 16 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 16.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Titre VI – Liste des emplacements réservés

<i>N° de l'emplacement réservé</i>	<i>Désignation</i>	<i>Bénéficiaire</i>	<i>Surface approximative</i>
1	Création d'un cheminement piéton de 5 mètres de large d'emprise	Commune de La Saussaye	125 m ²
2	Création d'un cheminement piéton de 5 mètres de large d'emprise	Commune de La Saussaye	775 m ²
3	Création d'un cheminement piéton de 5 mètres de large d'emprise	Commune de La Saussaye	625 m ²

Titre VII – Tables de concordance du code de l'urbanisme

VERDI

Commune de LA SAUSSAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME **MODIFICATION**

REGLEMENT ECRIT
(Extrait)

MARS 2023

NB : Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, seules la partie DISPOSITIONS GENERALES du règlement écrit, les dispositions applicables aux articles 9 (emprise au sol) et 11 (dispositions attachées aux clôtures) de chaque zone ont été modifiées.

Il est conseillé de se reporter au règlement écrit du PLU opposable pour les autres dispositions.

LEXIQUE

DEFINITIONS en vue d'une bonne compréhension du présent règlement

Les occupations et utilisations du sol :

Les occupations et utilisations du sol visées concernent le sol, le sous-sol, voire le sur-sol.

L'autorisation, l'interdiction de construire ou de procéder à une installation sur une zone dépend, en premier lieu, de la vocation dominante de celle-ci.

La construction d'annexes de faible importance en secteur « .r » :

La construction d'annexes de faible importance est autorisée en secteur « .r » sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque à condition qu'une construction existe déjà à la date d'arrêt du P.L.U. La volonté municipale est d'autoriser sur les parcelles entièrement touchées par un périmètre de risque des constructions de faible importance lesquelles ne pourront en aucun cas constituer un logement supplémentaire. Le but poursuivi est de ne pas empêcher les habitants concernés d'édifier un garage, un abri de jardin, une "pièce de sommeil" supplémentaire ou d'améliorer le confort de leur habitation.

Par opposition, les parcelles touchées en partie par un risque lié aux éboulements devront impérativement accueillir les annexes en dehors des secteurs « .r ».

Les constructions nécessaires à l'activité agricole¹ :

« Par constructions nécessaires à l'exploitation, il y a lieu d'entendre :

- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...)
- les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges...)
- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation et ayant une utilité directe avec celle-ci. (...)

Par ailleurs, peuvent être autorisés, au titre des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et aménagements, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole, tels les locaux sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits locaux, le « camping à la ferme », l'aménagement de gîtes ruraux (à condition qu'ils soient situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation)... »

Les voies :

La voie publique s'entend de l'assiette publique de la voie ouverte à la circulation générale, comme de son assiette privée, dès lors qu'elle est ouverte à la circulation générale (CE, 12 mai 1971, Association générale amicale des propriétaires de Soorts-Hossegor, Recueil CE, Tables, p1237).

Sont alors concernées par l'article 6 les seules emprises publiques ouvertes à la circulation.

Pour les autres parcelles, ce sont les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent, notamment pour les voies privées.

L'accès :

Toute voie carrossable ou servitude permettant la desserte.

L'emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment, y compris les décrochements et les saillies, à la surface de la parcelle.

La hauteur d'une construction :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de relief accidenté, la hauteur est mesurée au milieu des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

Une architecture contemporaine de qualité ou une architecture liée à une démarche HQE correctement intégrée dans le site :

Les bâtiments dont l'architecture présente des lignes *nouvelles* pourront s'exonérer de plusieurs règles (pente de toiture, aspect...) tout en respectant les hauteurs, les couleurs, les emprises au sol des constructions...

Il en est de même pour les bâtiments dont les lignes et le choix des composants s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

¹ Patrick Hocrétaire « Le Plan Local d'Urbanisme, les indispensables », Editions Berger-Levrault, juin 2004

Titre I – Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Saussaye.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles dits « d'ordre public » du règlement national d'urbanisme mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
- Les dispositions du Code de l'Urbanisme édictant des règles de fond, telles que par exemple, les dispositions de l'article L.111-1-4 relatives aux entrées de ville, de l'article L.111-2 relatives à l'interdiction d'accès à certaines voies, de l'article L.111-3 relatives à la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de l'article L.421-4 relatives aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique...
- Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe (notice et plan)

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire visé à l'article 1 est divisé :

- En **une zone urbaine** (indicatif U) à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
 - ✓ Zone UA – zone de centre-bourg
 - ✓ Zone UB – zone résidentielle à dominante d'habitat
 - ✓ Zone UE – zone d'implantation des équipements collectifs
 - ✓ Zone UH – secteurs de hameau (urbanisation diffuse)
 - ✓ Zone UY – zone d'activités
- En **une zone à urbaniser** (indicatif AU) à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
 - ✓ Zone AU
- En **une zone agricole** (indicatif A) à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement :
 - ✓ Zone A

- En une zone naturelle et forestière (indicatif N) auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre V du présent règlement :
 - ✓ Zone N – zone de protection des milieux naturels de qualité

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques conformément à la légende.

2. Par ailleurs, figurent également sur les documents graphiques conformément à la légende :

- Les Emplacements Réservés (ER) délimités dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.
- Les éléments du paysage, patrimoine architectural et historique :

- o Les haies, parcs, jardins et talus à protéger (Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Les haies, parcs, jardins et talus repérés sont identifiés au plan de zonage. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- o Secteurs bâtis à protéger (Article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, repérés au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction partielle ou totale.

- Le report des périmètres de risque en application de l'article R.123-11b, par un tramage spécifique indépendant du zonage,
 - o En zones U, AU et N (hors vocation agricole)
 - « sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ».

- o En zone A,
« sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes, à l'exclusion des établissements recevant du public, notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non; la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et la mise en conformité des installations agricoles. ».
- 3. A chaque zone de ce règlement correspondent 16 articles qui déterminent l'ensemble des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage à quelle zone (U, AU, A, N) appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après aux 14 articles qui vous définiront chaque zone :

SECTION I – LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II – LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : L'emprise au sol des constructions
Article 10 : La hauteur maximale des constructions
Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION III – LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Le coefficient d'occupation des sols

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 : CHAMP DES ADAPTATIONS MINEURES

1. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées, en principe, aux articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones. Toutefois, en vertu de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, s'agissant de la reconstruction d'un bâtiment détruit ou endommagé à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
2. La jurisprudence a dégagé le principe selon lequel « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. »

ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421- 28 c),
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, en annexe du PLU.

ARTICLE 6 PRESCRIPTIONS DU PLU

ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie du dit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins ».

« Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus par l'article L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité ».

Conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme, les possibilités de construction accordées en application du 2ème alinéa de l'article L. 130-2 sont fixées par le décret prévu au 3^{ème} alinéa de celui-ci.

ÉLÉMENTS DU PAYSAGE

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés au plan.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPLACEMENTS RESERVES (ER) POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - o conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - o mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CLOTURES (EN LIEN AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE SPECIFIQUE AUX CLOTURES)

Il est précisé que les dispositions de l'article 11 (caractéristiques des clôtures) de chaque zone du PLU ne sont plus applicables. Les règles suivantes se substituent à ces dernières.

Généralités

Les clôtures sont des marqueurs du paysage et jouent un rôle stratégique dans la perception du territoire et de son identité. Elles nécessitent donc une attention particulière car elles participent à la qualité architecturale et aux paysages urbains et ruraux.

Tout projet de clôture qui, par ses caractéristiques (couleur, aspect, volume, ...), ne serait pas adaptée à son environnement, pourrait être refusé ou se voir imposer des prescriptions particulières.

Toute clôture végétale devra être constituée de plusieurs essences locales (*voir la liste des essences végétales locales en annexe du présent règlement écrit*). Celles-ci seront de préférence à pousse lente pour limiter la production de déchets verts.

Tous les matériaux destinés à être enduits ne devront pas rester à nu.

Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales et le passage de la petite faune, au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.

Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.

Pour les murs maçonnés, chaperons en tuiles, couvertines et autres couronnements sont obligatoires.

Les portails et portillons, ainsi que leurs piliers, doivent être d'aspect simple, opaque ou ajouré, et présenter une harmonie avec le reste de la clôture et les constructions situées sur le terrain considéré. Ils seront d'une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures, à l'exception de certains modèles de portails, type « chapeau de gendarme », qui pourront avoir, pour partie, une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture. Les piliers pourront également avoir une hauteur légèrement supérieure au reste de la clôture.

En règle générale sont interdits :

- Toutes imitations de végétaux,
- Toutes installations de brises vue synthétiques, de types bâches ou imitations,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

En cas d'application d'un PPRI :

Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par l'application du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) en vigueur devra respecter les règles édictées par ces plans.

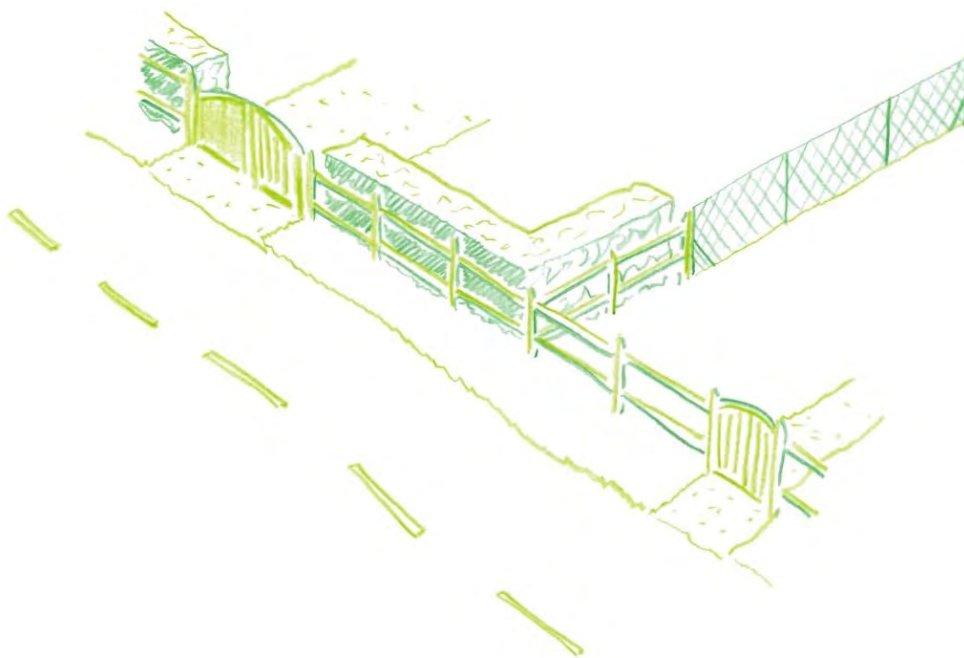
Tout projet de clôture envisagé dans un secteur concerné par un nouveau PPRI approuvé devra respecter les règles édictées par ce plan.

Tout projet de clôture envisagé au sein de la zone inondable par débordement de la Seine est subordonné à la prise en compte de l'aléa d'inondation. Les clôtures pleines sont interdites. Toute construction pourra être refusée si, de par son implantation ou sa nature, elle est susceptible de ralentir le bon écoulement des eaux de surface, ainsi que la montée et retrait des crues.

Les clôtures sur la limite d'emprise publique ou le long des voies

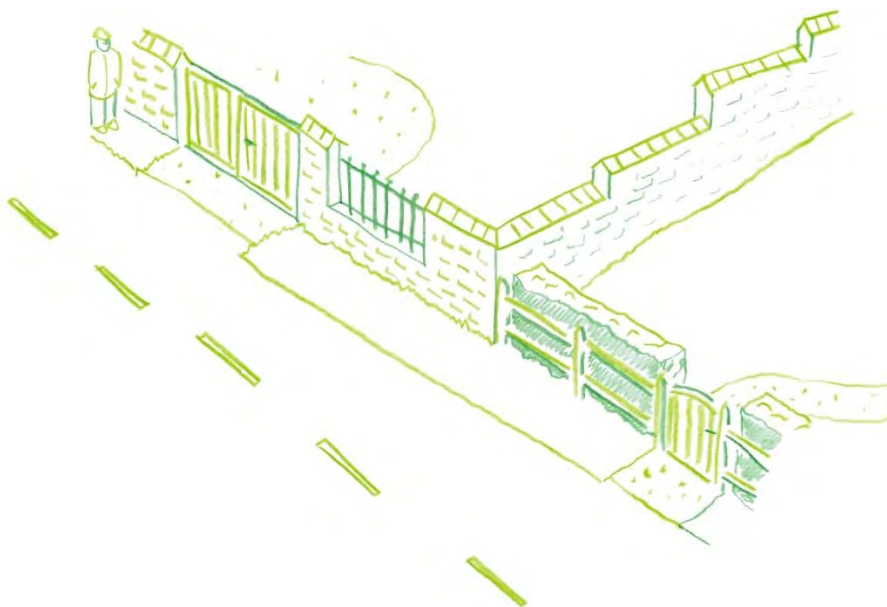
- *Traitement entre la clôture en limite d'espace public et la clôture en limite séparative*

La hauteur et le type de clôture en limite séparative devront être les mêmes que ceux en limite d'espace public sur un linéaire minimum de 3 m à partir de la limite de l'emprise publique (**Cf. illustration suivante**). Ce retour n'est pas obligatoire en cas de haies implantées en limites séparatives.



- *Hauteur*

La hauteur des clôtures ne pourra être supérieure à 1,80 m mesurée à partir de l'emprise publique, hors mur de soutènement. Lorsque le terrain présente un dénivelé, les dispositifs de clôture verticaux devront suivre ce dénivelé et les dispositifs de clôture horizontaux pourront s'adapter avec des paliers progressifs (**Cf. illustration suivante**).



Nonobstant les dispositions précédentes, afin de répondre à des nécessités techniques tenant à la nature de l'occupation du sol, au caractère des constructions édifiées sur le terrain considéré ou pour préserver la spécificité d'un quartier, une clôture pourra observer une hauteur supérieure dans les cas suivant :

- 2 m maximum en cas de mur ouvragé patrimonial, composé de matériaux traditionnels (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) ou de mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille festonnée ou doublé d'une haie végétale d'essences locales diversifiées,
- Afin de préserver le paysage environnant lorsqu'il est constitué de clôtures d'une hauteur supérieure,
- Lorsque le relief ou la topographie ne permettent pas une bonne intégration architecturale de la clôture ou rendent complexe l'application de la règle générale,
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique dans les zones exposées au bruit et indiquées dans la carte « classement sonore et clôtures » en annexe pour les parcelles situées en premier rideau (le long de l'axe routier),

- Pour la recherche d'une intégration qualitative d'éléments techniques, tels que coffrets électriques, compteurs divers, etc.,
- En zones UA, UB, UE pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt » et sur toute la zone UY, la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.

Les clôtures en limite séparative

▪ *Hauteur*

La hauteur des clôtures ne pourra pas être supérieure à 2m, hauteur mesurée en tout point du terrain naturel d'implantation du projet.

En zones UA, UB, UE pour les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « entrepôt » et sur toute la zone UY, la hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2m en cas de nécessité impérative liée au caractère de l'établissement et dûment justifiée.

En zone UY, une haie d'essences locales diversifiées devra être plantée derrière le treillis soudé :

- en cas d'implantation en limite d'emprise publique,
- en cas d'implantation en limite séparative avec un secteur résidentiel.

ooo

Pour prendre connaissance de la catégorie concernées et des règles applicables, il convient de se référer au règlement graphique du PLU « Dispositions réglementaires applicables aux clôtures ».

Catégorie clôtures « à dominante champêtre » :

Les secteurs dits à dominante « champêtre » se caractérisent par prédominance du végétal et de l'authenticité des matériaux.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - o Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - o Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - o Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublé d'une haie d'essences locales diversifiées,

- o Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - o Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - o Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois, ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
 - o Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
 - o Les grilles en acier non festonnées.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - o Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - o Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - o Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - o Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - o Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - o Les murs en matériaux traditionnels permettant de rompre la linéarité du paysage (silex, pierre calcaire, briques, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) surmontés d'un chaperon en briques, tuiles ou pierres,
 - o Les murs bahuts en matériaux traditionnels (silex, pierre, calcaire, brique, grès, torchis, bauge, pans de bois ou d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés ou non d'une haie d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.

- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.
Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

Catégorie clôtures « à dominante intermédiaire » :

Les secteurs dits à dominante « intermédiaire » se caractérisent par des espaces bâtis à dominante résidentielle, où le végétal et la perception des jardins sont prédominants. La clôture s'inscrit dans l'ambiance environnante ; ce n'est pas la clôture qui fait l'environnement. Dans ces secteurs, une cohérence paysagère est recherchée.

- En limite d'emprise publique sont autorisés uniquement :
 - o Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - o Les dispositifs en matériaux naturels : brandes de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,
 - o Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - o Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - o Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - o Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum.
- En limite séparative sont autorisés uniquement :
 - o Les haies végétales composées d'essences locales diversifiées,
 - o Les dispositifs en matériaux naturels : brande de bruyères, ganivelles, lisses en bois verticales ou horizontales non jointives, clôtures en bois non jointives, gabions de tonalité pierres locales,

- o Les grillages simples torsion en métal galvanisé doublés d'une haie d'essences locales diversifiées,
 - o Les grillages treillis soudé vert ou gris doublés impérativement d'une haie d'essences locales diversifiées (les soubassements en béton sont interdits et les poteaux devront être de la même teinte que le grillage),
 - o Les lisses en béton non jointives doublées ou non d'une haie d'essences locales diversifiées ou d'un grillage simple torsion en métal galvanisé,
 - o Les murs pleins, à condition que l'architecture de la clôture comporte des ruptures dans la continuité du mur, à travers des alternances de matériaux et d'aspects,
 - o Les murs bahuts d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf treillis soudé) ou doublés d'une haie végétale d'essences locales diversifiées, pour une hauteur totale de 2 m maximum,
 - o Les dispositifs type lames occultantes verticales s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
 - o Les plaques béton si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.
- Le long des limites avec un espace naturel ou agricole, les seules clôtures autorisées sont les haies d'essences locales et diversifiées, doublées ou non d'un grillage simple torsion en métal galvanisé. Tout dispositif de soubassement béton est interdit. Au moins une ouverture de 15 cm par 15 cm devra être créée en partie basse sur chaque limite parcellaire.
Si le linéaire de clôture est supérieur 10 m, une ouverture supplémentaire sera imposée par tranche de 10 m entamée.
 - Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique, d'autres dispositifs autour d'équipements d'intérêt collectif pourront être autorisés.

DISPOSITIONS ATTACHEES AUX ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE (EN LIEN AVEC LE REGLEMENT GRAPHIQUE SPECIFIQUE AUX ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE)

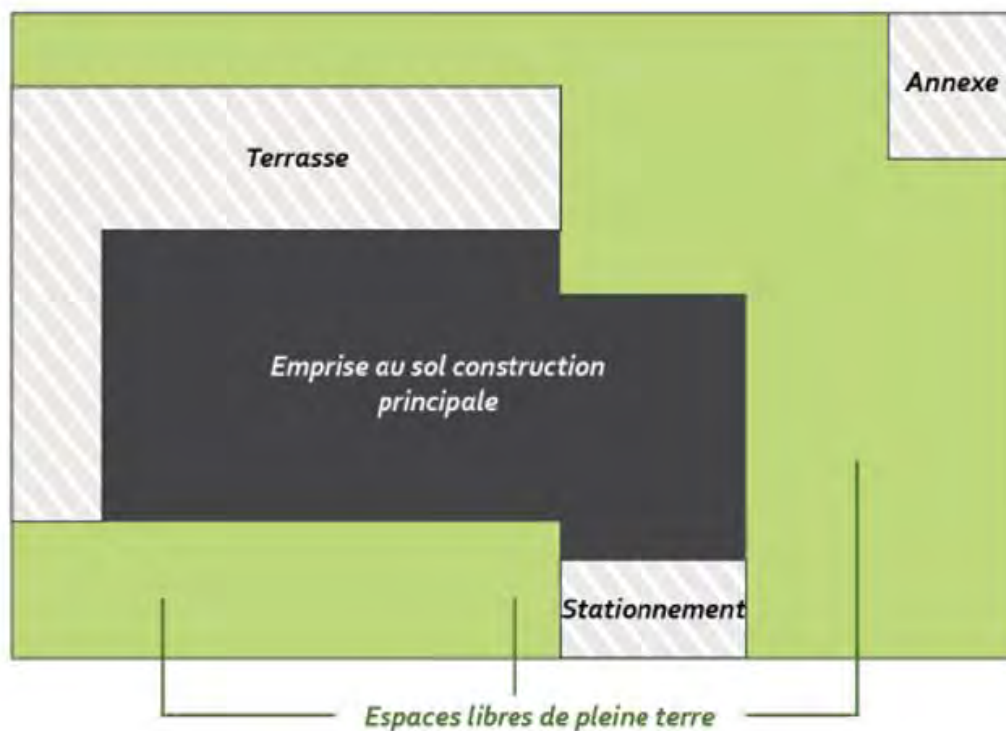
Il est précisé que les dispositions de l'article 9 (emprise au sol) ne sont plus applicables lorsqu'il est fait application d'un ratio d'Espace Libre de Pleine Terre (ELPT). Pour prendre connaissance des ratios applicables, il convient de se référer au règlement graphique du PLU « Dispositions réglementaires applicables aux Espaces Libres de Pleine Terre ».

Les ratios renseignés pour les Espaces Libres de Pleine terre (ELPT) se substituent à la règle d'emprise au sol.

DEFINITION :

Espaces libres de pleine terre : Les espaces libres de pleine terre sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions, principales et annexes, piscines incluses). Ils comprennent les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.) autour des constructions. Les accès aux constructions sont inclus parmi les espaces libres de pleine terre, à condition d'être perméables à l'infiltration des eaux pluviales.

Schéma illustratif :



ANNEXE

DEFINITIONS

Clôture : Tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété peut constituer une clôture. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture. Il peut être édifié :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en recul de celles-ci,
- sur les limites donnant sur les emprises publiques,
- sur les limites séparatives.

Clôture à claire voie : La notion de clôture à claire voie implique une proportion de vide et de plein. La clôture devra présenter au maximum 50% de plein (soit 1/2 de plein). Cette composition entre le plein et le vide est répartie sur l'ensemble de la clôture. Le claire voie peut ainsi être réalisé à l'horizontal, à la verticale, sur tout le linéaire. Le mur bahut ne compte pas dans ce calcul de proportion.

Mur bahut (définition non modifiée déjà présente dans les 2 règlements) : muret ou mur bas surmonté d'un ouvrage venant compléter le rôle de clôture de l'ensemble.

Espace agricole ou naturel : espaces recouvrant les secteurs à usage naturel, forestier ou agricole, qu'ils soient séparés ou non d'un chemin ou d'une route ; ainsi que tous les secteurs non urbanisés permettant une ouverture sur le paysage.

Festonnage : plaque occultante de même nature et tonalité que la grille sur laquelle elle est implantée. La plaque doit être fixée du côté privé de la parcelle.

Clôture végétale : dispositif de clôture constitué d'éléments techniques (grillage, grille, mur) doublé d'une haie ou servant de support à du végétal (plantes grimpantes...).

ANNEXE

LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES LOCALES

X= essences adaptées aux haies libres X= essences adaptées aux haies taillées

Ajonc d'Europe X	Ulex europaeus	
Alisier (sorbier alisier)	Sorbus torminalis	
Argousier X	Hippophae rhamnoides	
Aubépine à un style X	Crataegus monogyna	Mellifère
Aubépine épineuse X	Crataegus laevigata	
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	Betula pubescens ou Betula alba	
Bouleau verruqueux	Betula pendula	
Bourdaine X X	Frangula alnus	Mellifère
Buis X X	Buxus sempervirens	
Cassissier X	Ribes nigrum	Comestible
Cerisier de sainte -Lucie X	Prunus mahaleb	
Charme commun X X	Carpinus betulus	
Châtaignier commun	Castanea sativa	Mellifère
Chêne pédonculé	Quercus robur	
Chêne sessile ou rouvre	Quercus petraea	
Cormier ou Sorbier domestique	Sorbus domestica	
Cornouiller mâle X X	Cornus mas	Mellifère
Cornouiller sanguin X X	Cornus sanguinea	
Églantier commun X X	Rosa canina	
Erable champêtre	Acer campestre	
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	Mellifère
Fragon petit-houx	Ruscus aculeatus	
Framboisier X	Rubus idaeus	Comestible Mellifère
Frêne commun	Fraxinus excelsior	
Fusain d'Europe X	Euonymus europaeus	
Groseiller à maquereau X	Ribes uva-crispa	Comestible
Groseillier X	Ribes rubrum	Comestible
Hêtre sylvestre X X (! milieu humide)	Fagus sylvatica	
Houx X	Ilex aquifolium	
If commun X X	Taxus baccata	
Merisier	Prunus avium	
Néflier X	Mespilus germanica	
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica	
Noisetier coudrier X	Corylus avellana	Comestible
Noyer	Juglans regia	
Orme blanc	Ulmus glabra	

Orme champêtre	Ulmus minor
Osier brun	Salix triandra
Peuplier noir	Populus nigra
Peuplier tremble	Populus tremula

Poirier à feuilles en cœur X	Pyrus communis sub. Pyraster	
Pommier sauvage X	Malus sylvestris	Mellifère
Prunelier (épine noire) X	Prunus spinosa	
Ronce commune	Rubus fruticosus	Comestible Mellifère
Rosier des champs X	Rosa arvensis	
Saule à oreilles	Salix aurita	
Saule blanc	Salix alba	
Saule cendré	Salix cinerea	
Saule des vanniers	Salix viminalis	
Saule fragile	Salix fragilis	
Saule marsault	Salix caprea	Mellifère
Saule rampant	Salix repens	
Saule roux	Salix atrocinerea	
Sorbier des oiseleurs	Sorbus aucuparia	
Sureau de montagne X (! milieu humide)	Sambucus racemosa	
Sureau noir X	Sambucus nigra	
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos	Comestible Mellifère
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata	Mellifère
Troène commun X X	Ligustrum vulgare	
Viorne lantane X X	Viburnum lantana	
Viorne obier X X	Viburnum opulus	

Grimpantes

Chèvrefeuille des bois	Lonicera periclymenum	
Chèvrefeuille des haies	Lonicera xylosteum	
Houblon	Humulus lupulus	
Lierre grimpant	Hedera helix	Mellifère

ANNEXE

CLASSEMENT SONORE ET CLÔTURES



▲
1 : 6 000

Couloir nuisances sonores
■ D 840 (100 m)