

Département de l'Aisne

COMMUNE DE SAINT GOBAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

5



« Vu pour être annexé à la délibération du 27/6/17 »

Arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme »

« Vu pour être annexé à l'arrêté du 24/10/17 »

Pour la mise en place de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme »

« Vu pour être annexé à la délibération du 19/2/18 »

Approuvant le Plan Local d'Urbanisme »

REGLEMENT APPROBATION

SCP LAURENT VINCENT

E-Mail : vincent.b.soissons@wanadoo.fr

25 BIS, boulevard Bad Kosritz

02300 Chauny

Tél : 03.23.52.12.85

Fax : 03.23.39.42.59

SOMMAIRE

Titre I	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U	4
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU	13
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU	22
Titre II	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES	36

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE U

Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue, au sein de la zone U, qui couvre la ville de Saint Gobain, un secteur Um correspondant aux établissements médicaux.

Il existe un sous secteur : la zone Um, zone urbaine à vocation médicale. Il s'agit plus particulièrement de la maison de retraite Jean Moulin et du Centre de Rééducation.

Au vu de l'article R151-21 du code de l'Urbanisme, Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

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

Article U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ↪ L'ouverture de toute carrière,
- ↪ Les terrains de camping et caravanage,
- ↪ Les parcs résidentiels de loisirs,
- ↪ Le stationnement de caravanes isolées à vocation d'habitat,
- ↪ Les tipis, les containers à usage d'habitation, les constructions modulaires,
- ↪ Les installations et établissements qui par leur localisation ou leurs nuisances directes ou indirectes (bruits, odeurs, circulation), apporteront une gêne ou un danger pour le voisinage,
- ↪ Les exhaussements et affouillements non visés à l'article 2.
- ↪ Les dépôts de toute nature.

Article U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis sous conditions :

- ↳ les constructions et activités si elles n'occasionnent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone. A charge du pétitionnaire de justifier la non nuisance par des études et plans adéquats.
- ↳ les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des activités autorisées.
- ↳ Les dépôts liés à une activité professionnelle autorisée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment les voies privées des lotissements doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères. Elles auront une largeur minimum de chaussée de 4 mètres pour les voies en sens unique et 5 mètres pour les voies à double sens.

Voie en impasse : les voies en impasse doivent présenter à leurs extrémités un aménagement permettant à tous véhicules de faire demi-tour. (Suivant annexe préconisation SDIS).

Les groupes de 3 garages et plus doivent présenter un seul accès sur la voie publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...)

Article U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- . La collectivité n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- . Le système est conforme à la réglementation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

2- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggraveront pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans le but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir passer un rejet spécifique de 2l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct, sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Desserte électrique

Toute construction d'habitation doit être desservie par le réseau d'électricité.

Article U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article U6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 5 mètres. Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal au terrain.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en totalité dans une bande maximum de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Pour les extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.

La construction de garage s'établira à un minimum de 5 mètres de la voie pour des raisons de sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Article U7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite(s) séparative(s) est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes, les constructions implantées en limite(s) séparative(s) n'excéderont pas 4 mètres de hauteur à l'adossement.

Pour les extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas d'aggravation de l'écart par rapport à la règle.

La construction de garage s'établira à un minimum de 5 mètres de la voie pour des raisons de sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Article U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 mètres.

Article U9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+1+C) ou (R+2) ou 9 mètres à l'égout du toit, sauf réhabilitation ou extensions de constructions où le maintien à la hauteur existante est autorisé sans possibilité de surélévation.

Dans le secteur Um : la hauteur pourra être dépassée pour impératifs techniques.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet d'architecture contemporaine, dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres de l'architecture traditionnelle et seront acceptés après accord de toutes les parties prenantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Le volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 37° sans débord latéral. En cas de débord latéral, celui-ci est limité à 40 cm maximum. Toutefois, les toitures à quatre pentes pourront être acceptées pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faîtage.

Dans ce cas, l'inclinaison minimale des pentes reste fixée à 37° minimum y compris celle des versants latéraux (croupes).

Les toitures végétalisées sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse, ou de faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée.

Les couvertures

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Elles seront de formes traditionnelles.

Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont les matériaux de type :

- ↗ Ardoises naturelles ou similaires
- ↗ Petites tuiles plates traditionnelles
- ↗ Tuiles mécaniques
- ↗ Zinc sur extensions
- ↗ Vitres en polycarbonate (style véranda).

Pour les bâtiments annexes : tout autre matériau de substitution, de teinte et de dimensions identiques à la construction principale peut être autorisé.

Les murs

Les murs de constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute la hauteur apparente.

Les enduits et les matériaux apparents devront s'adapter avec les teintes des matériaux traditionnels de la commune. Les enduits seront teintés dans la masse.

Les maisons en bardage bois sont autorisées sous réserve d'être ni vernis et ni lasurées.

Sont interdits :

- ↳ le blanc pur
- ↳ Les parements en brique style « Léopard » (jaune et noir)
- ↳ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings,....

Les ouvertures

Pour une bonne intégration au paysage bâti, il pourra être exigé que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles, c'est-à-dire plus hautes que larges.

Les vitrines ne sont pas concernées.

Les fermetures et menuiseries extérieures dans les teintes criardes sont interdites.

Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas comporter d'ouverture de garage en façade sur rue.

Les garages et annexes

Les garages et annexes accolés à l'habitation doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution.

Les garages métalliques sont interdits.

Les annexes métalliques sont autorisées à l'arrière de la construction principale. Elles sont limitées à 12 m². Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale.

Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.

Elles seront constituées :

Sur rue :

- ↳ soit d'un mur bahut de 1,20 mètre maximum de hauteur dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale,

- ↪ soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille, de panneaux pleins ou ajourés, la hauteur totale de l'ouvrage n'excédant pas 1,80 mètre.
- ↪ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Une plaque béton brute de 25cm pourra être surmontée d'un grillage, la hauteur n'excédant pas 1,80 mètre.
- ↪ Les clôtures formées de plaques béton lisse aspect brut sont interdites.

Latérales :

- ↪ Les clôtures n'excéderont pas deux mètres de haut.

Cas particulier des constructions liées à une activité professionnelle

Toiture

Dans un souci de conservation d'identité paysagère les toits en terrasse sont interdits et les toitures seront à deux pans minimum, plus adaptés au paysage local.

La toiture sera :

- ↪ soit en bardage métallique
- ↪ soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- ↪ soit en tuiles mécaniques
- ↪ soit en ardoises
- ↪ soit en panneaux solaires et/ou photovoltaïques

Il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de brun, cuivre, rouge, rouge noir, gris pour rappeler la couleur des toitures d'habitation soit en tuiles soit en ardoises. Dans tous les cas, l'intégration dans le milieu bâti est à respecter.

Murs

Le bardage métallique ou autre vertical ou en bois est autorisé.
Les couleurs du bardage, seront de teintes dans les gammes de brique, brun, vert ou gris. Dans tous les cas, l'intégration dans le milieu bâti est à respecter.

Article U12 – STATIONNEMENT

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

1° - En particulier, il est exigé :

Pour les logements individuels, deux places de stationnements dans la propriété y compris le garage. Toutefois, ce nombre peut être réduit à 1 place dans le cas de réhabilitation de constructions existantes ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de plusieurs logements, des places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » seront prévues à l'intérieur de l'espace à aménager, à raison d'une place et demie minimum pour trois logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieure).

Pour les immeubles collectifs, au moins une place et demi par logement. L'aménagement de places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » sera prévu sur le terrain, à raison d'une place et demie minimum pour 3 logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieur).

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60m² de la surface du bâtiment consacré à l'activité (hors partie entrepôt).

Pour les établissements hospitaliers ou assimilés : Deux places de stationnement pour trois lits. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité.

2° - Conformément à l'application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme sur un terrain privé dans un rayon de 300 mètres.

Article U13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

La création ou l'extension de bâtiments ou d'installations à caractère artisanal, industriel ou agricole, ainsi que les constructions légères ou provisoires pourront être subordonnées à la création d'un écran de verdure continu ou ponctuel limitant l'impact visuel de la construction ou de l'installation.

Les aires de stationnement ouvertes au public doivent comporter un aménagement paysager.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Les zones urbaines sont des zones correspondant à des terrains, non équipés, destinés à être aménagés par la Commune ou un aménageur.

En vertu de l'article R123-10-1 du code de l'Urbanisme, les règles édictées s'appliqueront à chaque terrain issu d'une division foncière.

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

Article 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont interdites :

- ↪ L'ouverture de toute carrière,
- ↪ Les terrains de camping et caravanage,
- ↪ Les habitations légères de loisirs,
- ↪ Les parcs résidentiels de loisirs,
- ↪ Les éoliennes de toute nature
- ↪ Les dépôts de toute nature,
- ↪ Le stationnement de caravanes isolées à vocation d'habitat,
- ↪ Les yourtes et les tepis, les containers à usage d'habitation, les constructions modulaires,
- ↪ Les exhaussements et affouillements non liées à l'aménagement de la zone,
- ↪ Les installations et établissements de par leur localisation ou leurs nuisances directes ou indirectes (bruit, odeurs, circulation), apporteront une gêne ou un danger pour le voisinage.
- ↪ Les caves et les sous-sols

Article 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admis sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU1 :

- ↪ Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ou équipements publics.
- ↪ Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement de la zone.
- ↪ Les bâtiments de service ouvert au public.

2) Sont admis sous conditions :

- ↪ Les services n'occasionnant aucune gêne de voisinage (bruit, odeur, circulation intense...).
- ↪ Les constructions dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

2) Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment les voies privées des lotissements doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et présenter une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise de 8 mètres (avec une chaussée de 6 mètres) excepté dans le cas de voie avec un sens unique de circulation où l'emprise peut ramener à 6 mètres (avec une chaussée de 4,50 mètres).

Les groupes de 3 garages et plus doivent présenter un seul accès sur la voie publique.

Article 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque opération, chaque type de réseau collectif devra être créé en se branchant sur le réseau existant et dimensionné de façon à permettre le raccordement de l'ensemble de la zone.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, sont inconstructibles, à usage d'habitation ou d'activités, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie, ...) ne permettent pas la mise

en place d'un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire et au code de la santé publique.

Les systèmes d'assainissement individuel doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle sauf impossibilités dues à la nature du sous-sol.

Desserte électrique

Les branchements électriques devront se faire par câbles souterrains.

Article 1AU 5– CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Article 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Article 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite(s) séparative(s) est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies de dessertes, les constructions implantées en limite(s) séparative(s) n'excéderont pas 4 mètres de hauteur à l'adossement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Article 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions affecté à l'habitation et à ses annexes ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

Aucune règle d'emprise au sol n'est imposée pour les commerces, activités, services et équipements publics ou d'intérêt général.

Article 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, sauf impératifs techniques, ne peut excéder (R+1) ou (R+ comble) ou 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions qui ne peuvent être comptés en étage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Article 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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

des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que les projets d'architecture innovante de qualité, notamment dans la mesure où ceux-ci découlent d'une démarche cohérente s'inscrivant dans le cadre du développement durable, pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le projet d'architecture contemporaine, dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres de l'architecture traditionnelle et seront acceptés après accord de toutes les parties prenantes.

Par ailleurs, un règlement spécifique de lotissement pourra imposer des règles plus strictes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Le volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 37° sans débord latéral. En cas de débord latéral, celui-ci est limité à 40 cm maximum. Toutefois, les toitures à quatre pentes pourront être acceptées pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faîtage. Dans ce cas, l'inclinaison minimale des pentes reste fixée à 37° minimum y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra être même supérieure si possible.

Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

En cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse, ou de faible pente, végétalisée ou non, pourra être autorisée.

Les couvertures

Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits. Elles seront de formes traditionnelles. Les matériaux utilisés pour la couverture des constructions à usage d'habitation sont les matériaux de type :

- ↪ Ardoises naturelles ou similaires
- ↪ Petites tuiles plates traditionnelles
- ↪ Tuiles mécaniques
- ↪ Zinc sur extensions
- ↪ Vitres en polycarbonate (style véranda).

Pour les bâtiments annexes : tout autre matériau de substitution, de teinte et de dimensions identiques à la construction principale peut être autorisé.

Les murs

Les enduits et les matériaux apparents devront s'adapter le plus possible avec les teintes des matériaux traditionnels de la commune. Les enduits ciments devront être mis en peinture.

Les maisons en bardage bois sont autorisées sous réserve d'être ni vernis et ni lasurées.

Sont interdits :

- ↪ le blanc pur
- ↪ les pierres dispersées dans l'enduit,
- ↪ les motifs fantaisie formant relief,
- ↪ Les parements en brique style « Léopard » (jaune et noir)
- ↪ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, matériaux de placage, briques creuses, agglomérés, parpaings,....

Les garages et annexes

Les garages et annexes devront, dans toute la mesure du possible, être intégrés ou accolés à la construction principale. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution.

Les garages en bois sont autorisés. Les garages en tôles sont interdits.

Les abris de jardin métalliques seront limités à une surface de 10 m² et seront situés à l'arrière de la construction principale.

Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste et seront compatibles avec les matériaux utilisés pour les constructions.

Elles seront constituées :

Sur rue :

- ↪ soit d'un mur bahut de 1mètre maximum de hauteur dont la maçonnerie sera traitée en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale,
- ↪ soit d'un muret de 0,80 mètre maximum surmonté d'une grille, de panneaux pleins ou ajourés, la hauteur totale de l'ouvrage n'excédant pas 1,80 mètre.
- ↪ soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Une plaque béton brute de 25 cm pourra être ou non surmontée par un grillage, la hauteur n'excédant pas 1,80 mètre.
- ↪ Les clôtures formées de plaques béton lisse aspect brut sont interdites.

Latérales :

- ↪ Les clôtures n'excéderont pas deux mètres de haut.

Sont interdits sur rue

- ↪ Les clôtures formées de plaques de ciment béton lisse aspect brut.
- ↪ Les clôtures peintes ou réalisées en matériaux de blanc pur.

Cas particulier des constructions liées à une activité professionnelle

Toiture

Dans un souci de conservation d'identité paysagère les toits en terrasse sont interdits et les toitures seront à deux pans minimum, plus adaptés au paysage local.

La toiture sera :

- ↪ soit en bardage métallique
- ↪ soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- ↪ soit en tuiles mécaniques
- ↪ soit en ardoises
- ↪ soit en panneaux solaires et/ou photovoltaïques

Il est obligatoire d'utiliser des teintes dans les gammes de brun, vert ou gris. Dans tous les cas, l'intégration dans le milieu bâti est à respecter.

Murs

Le bardage en bois naturel (non verni et non lasuré) est autorisé.

Article 1AU 12 – STATIONNEMENT

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

1° - En particulier, il est exigé :

Pour les logements individuels, deux places de stationnements dans la propriété y compris le garage. Toutefois, ce nombre peut être réduit à 1 place dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.

Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de plusieurs logements, des places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » seront prévues à l'intérieur de l'espace à aménager, à raison d'une place et demie minimum pour trois logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieure).

Pour les immeubles collectifs, au moins une place et demi par logement. L'aménagement de places supplémentaires de stationnements pour « visiteurs » sera prévu sur le terrain, à raison d'une place et demie minimum pour 3 logements créés (calcul arrondi à l'unité supérieure).

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60m² de la surface du bâtiment.

Des adaptations peuvent être apportées à ces normes si le nombre de places projeté résulte d'une étude fournie par le demandeur et obtient l'approbation de la municipalité. Des places supplémentaires peuvent être imposées en fonction de la nature de l'activité.

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

2° - Conformément à l'application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme sur un terrain privé dans un rayon de 100 mètres.

Article 1AU 13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Pour les espaces communs :

Les opérations groupées d'habitation et les lotissements doivent comporter des aménagements verts plantés notamment en accompagnement de la voirie à charge de l'aménageur.

De plus, l'aménageur devra réaliser une aire de loisirs de proximité équivalente à une surface minimum de 10 m² par logement à construire.

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLI CABLE A LA ZONE 2 AU

Cette zone est non équipée. Toute urbanisation est subordonnée à une révision ou une modification du PLU.

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

Article 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute forme d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

Article 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne remette pas en cause l'urbanisation de la zone.

- ↳ Les constructions liées aux équipements d'infrastructures, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous les ouvrages et installations qui leur sont liés.
- ↳ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ↳ Les constructions et les installations d'équipement d'intérêt général ou collectif compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès ou voies nouvelles doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Ils devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et présenter une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

Article 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour chaque opération, chaque type de réseau collectif devra être créé en se branchant sur le réseau existant et dimensionné de façon à permettre le raccordement de l'ensemble de la zone.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, sont inconstructibles, à usage d'habitation ou d'activités, les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie, ...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire et au code de la santé publique.

Les systèmes d'assainissement individuel doivent être conçus de manière à permettre un raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

Desserte électrique et en télécommunications

Les branchements électriques et téléphoniques devront se faire par câbles souterrains.

Article 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales seront implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Article 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions en limite(s) séparative(s) est autorisée.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent article s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, etc ...

Article 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Article 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article 2AU 13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES AGRICOLES ET** **NATURELLES ET FORESTIERES**

REGLEMENT DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle à vocation agricole et de protection des ressources naturelles.

Elle comprend *un secteur Ah*, qui correspond à une zone agricole à vocation d'habitat. Dans cette zone, les constructions et activités pourront être refusées à défaut d'équipement.

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

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITE

Sont interdites les occupations et autorisations du sol suivantes :

- ↗ Les constructions non liées aux activités agricoles
- ↗ Les dépôts non liés aux activités agricoles
- ↗ Les terrains de camping et de caravanage
- ↗ Le stationnement de caravanes, yourtes et tipis
- ↗ L'installation d'habitations légères de loisir hors terrain aménagé.
- ↗ Les ouvertures de carrières

Article A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- ↗ La création, les aménagements et extensions de constructions liées à une exploitation agricole,
- ↗ Les constructions à usage d'habitation nécessaire à la surveillance des cheptels, à condition d'être dans un rayon de 50 mètres par rapport aux bâtiments d'élevage.
- ↗ Les constructions à usage de commerce ou de bureau liées à une exploitation agricole ;
- ↗ Les constructions liées à la diversification des activités agricoles (gites, chambres d'hôtes, etc...),
- ↗ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général (y compris liés au captage, aux ouvrages électriques et de distribution de gaz),
- ↗ La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 5 ans (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher détruite,
- ↗ Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

Dans le secteur Ah, sont également admis :

- ↗ Les aménagements et extension des logements existants
- ↗ Les annexes et dépendances liées au logement existant dans la limite de 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.
- ↗ La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite et dans la limite de (R+1+comble) ou 7 mètres à égout ou à l'acrotère.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne devront présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, formes et dimensions doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Article A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sous contrôle des services compétents.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

En l'absence d'un réseau communal d'assainissement pluvial, les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

Article A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies de circulation.

Dans le secteur Ah : Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies de circulation.

En cas de rénovation, d'extension ou de reconstruction d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec le même recul.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, des équipements collectifs et des services publics.

Article A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur Ah, les constructions pourront également être édifiées en limite de propriété. En cas de retrait, les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres.

En cas de rénovation, d'extension ou de reconstruction d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec le même recul.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité, des équipements collectifs et des services publics.

Article A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage des constructions liées à l'activité agricole ne peut excéder 15 mètres, mesurés à partir du terrain naturel sauf contraintes techniques liées à l'activité.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles:

- ↳ Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ Les silos

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Couleur des bâtiments agricoles : Seuls les gris clair, les verts foncés, les marrons, les bruns et les beiges sont autorisés.

Murs

Le bardage bois est autorisé sous réserve d'être ni vernis et ni lasuré.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non résineuses (ex : charmillles, troènes ; cornouillers, noisetiers)

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées cependant, les clôtures constituées de plaques béton sont interdites.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Article A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle

Article A13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

REGLEMENT DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle, qui en raison de la qualité des sites et des paysages ou de nuisances, doit faire l'objet d'une protection renforcée. Elle correspond en grande partie à une zone boisée et humide.

Elle est peu équipée ou non équipée.

Il existe trois sous secteurs :

- ↪ *Le secteur Nh : réservé à l'habitat*
- ↪ *Le secteur Nl : réservé aux activités de loisirs*
- ↪ *Le secteur Ns : réservé aux activités sportives*

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

Article N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- ↪ Les constructions de toute nature, en dehors des cas prévus à l'article N2 ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Le stationnement de caravanes ;
- ↪ Les tipis ;
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ↪ Les dépôts de toute nature ;
- ↪ Les carrières.
- ↪ Les affouillements et exhaussements.

Article N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.
- ↪ La reconstruction à l'identique des constructions à usage d'habitation après sinistre et ce dans un délai de 5 ans.
- ↪ L'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.
- ↪ Les yourtes à condition d'être autonome, démontable et sans fondations.

Dans le secteur Nh sont admis :

- ↪ Les aménagements et extension des logements existants

- ↪ Les annexes et dépendances liées au logement existant dans la limite de 50m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.
- ↪ La reconstruction après sinistre dans la limite de la surface de plancher détruite et dans la limite de (R+1+comble) ou 7 mètres à égout ou à l'acrotère.
- ↪

Dans le secteur Nl : sont autorisées le stationnement de caravanes dans la limite de deux par unité foncière.

Les abris de jardins sont autorisés dans la limite de 15 m² maximum et par unité foncière.

Dans le secteur Ns, sont autorisées les installations et constructions si elles sont nécessaires aux activités liées au sport (vestiaires, bureau d'accueil, ...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N3 – ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc ...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Article N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de

l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.

Eaux résiduaires professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs. Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

En l'absence d'un réseau communal d'assainissement pluvial, les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

Article N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

Dans le secteur Nh : Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies de circulation.

En cas de rénovation, d'extension ou de reconstruction d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec le même recul.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres.

Dans le secteur Nh, les constructions pourront également être édifiées en limite de propriété. En cas de retrait, les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Nl, les constructions pourront également être édifiées en limite de propriété. En cas de retrait, les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Article N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article N9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit, mesurés à partir du terrain naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles :

- ↳ Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.».

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales non résineuses (ex : charmillles, troènes ; cornouillers, noisetiers)

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous

réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Article N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle.

Article N13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Non réglementé.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un fond vert avec une trame noire en forme de rond.

ARTICLE L 130 -1 DU CODE DE L'URBANISME (L. NO 93-24, 8 JANV. 1993, ART. 3-IV ET L. N° 2000-1208, 13 DEC. 2000, ART. 202, VIII) :

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o)

Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été approuvé » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105)

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de

coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

ARTICLE L 130 -2 DU CODE DE L'URBANISME (L. NO 76-1285, 31 DEC. 1976, ART. 28-III ET L. NO 2000-1208, 13 DEC. 2000, ART. 202, X) :

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'Etat, 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 Local d'Urbanisme 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 dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) 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 à l'article L. 130-6.

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.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 2470 hectares

