

Commune de

POMPS



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du.....
Approuvant le PLU.

Règlement



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes - rues Renoir et Courteault -B.P.609-64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – service.urbanisme@apgl64.fr

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	23

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 champ d'application territorial du PLU

Le présent plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de POMPS.

Article 2 Portée respective du PLU à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1) Indépendamment des dispositions du présent plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :

« 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. »

2) D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :

Article L. 111-13 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'Etat. »

Article L. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L. 111-23 du Code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L. 421-5 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :

« Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;*
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;*
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;*
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ;*
- e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.*

Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :

« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :

« Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme :

« A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6. »

3) En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.

Article 3 - Division du territoire en zones

1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

Les zones urbaines U, concernant le cadre bâti ancien de centre bourg et ses extensions à dominante pavillonnaire. Elles comprennent le secteur suivant :

- **Ua** : qui délimite les parties du bourg où l'assainissement non collectif est autorisé.

Les zones agricoles A, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique.

Les zones naturelles et forestières N, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

2) Le présent PLU fixe également les emplacements réservés suivants figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du code de l'urbanisme et destinés à la réalisation de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

N°	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1	Extension du cimetière	Commune
2	Elargissement à 8 mètres d'emprise publique de la route de l'église et de la route de Caneigt	Commune
3	Elargissement à 9 mètres de la route de Billère	Commune
4	Création d'une voie nouvelle et d'espace public en lien avec le projet de construction périscolaire entre la salle polyvalente et la route de l'Eglise	Commune
5	Terrain réservé pour des équipements publics	Commune
6	Elargissement à 8 mètres d'emprise publique de la route de Geus	Commune
7	Elargissement à 8 mètres d'emprise publique de la route de Latuhé	Commune
8	Elargissement à 8 mètres d'emprise publique de la route de Brana	Commune
9	Elargissement à 8 mètres d'emprise publique de la rue Dou Pébé	Commune
10	Elargissement à 6 mètres d'emprise publique du chemin de Duclo	Commune

3) Le présent PLU fixe l'emplacement réservé suivant, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-12 (c) du Code de l'urbanisme et destiné à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements :

N°	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
A	Programme comprenant au minimum 6 logements destinés à de l'habitat social locatif (selon les catégories de logements sociaux dont la liste est fixée par l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation) : parcelles cadastrées section B n° 465 et 691	Commune

Article 4 - Application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme

Sur l'ensemble des zones définies par le PLU, il est fait échec des dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 5 - Eléments de paysage identifié au P.L.U., en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Les éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23, comme les « constructions remarquables », les « boisements », les « haies », les « alignements d'arbres » et les « ripisylves » sont des éléments de paysage à protéger ou à créer pour des motifs d'ordre paysager et écologique. Ils ne doivent pas être détruits.

De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, sanitaire ou de vieillesse.

Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'urbanisme qui imposent une demande de déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à créer la continuité végétale sur le terrain de l'opération (continuité des ripisylves ou du maillage bocager). La surface à replanter doit au moins être égale à la surface détruite. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies mêlant arbres et arbustes composées d'essences champêtres.

Article 6 - Marges de recul par rapport aux cours d'eau

Le long des cours d'eau non domaniaux une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau identifiés sur les fonds de plan IGN au 1/25000e depuis le haut du talus de la berge. Cette marge de recul vise la limitation de l'imperméabilisation des sols, des risques liés aux crues ou à l'érosion, la protection du patrimoine naturel des cours d'eau et la préservation des possibilités d'entretien des berges.

Toutes les constructions, travaux ou aménagements impliquant une imperméabilisation des sols y sont interdits, y compris les clôtures en maçonnerie, à l'exception des constructions nécessaires à l'entretien ou à l'exploitation du cours d'eau. Cette marge de recul devra notamment permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau.

Article 7 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager, ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que 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. Au titre de ces derniers, doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction dans une direction différente que celle faisant éventuellement l'objet d'une règle du présent PLU, qu'ils aient pour effet un changement de destination de la construction ou non.

Définitions

Annexe :

Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

Emprise au sol :

L'emprise au sol doit se comprendre comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

La zone U correspond au bourg et ses extensions contemporaines. Elle se caractérise par un cadre bâti assez hétérogène, à la fois dans sa morphologie urbaine que dans l'aspect des constructions. Il est distingué un secteur Ua dans lequel est autorisé l'assainissement non collectif.

Rappels :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments agricoles ou forestiers à l'exception des travaux d'adaptation et de réfection exécutés sur des constructions existantes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Le stationnement isolé d'une caravane ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
 - L'aménagement d'un golf.

Les caves et les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

U 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé. Les clôtures sont autorisées à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel.

Les installations et bâtiments d'activités à destination artisanale ou industrielle sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur la zone et qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les aires de stationnement ouvertes au public et les garages collectif de caravanes sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les affouillements et exhaussement du sol sont autorisés à condition qu'ils ne partent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

U 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse ne devront pas dépasser 40 m de long, elles auront une aire de retournement conforme à la réglementation en matière d'accès pour la défense incendie.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de 5 mètres (emprise totale de la voie).

Les voies repérées au document graphique sont à conserver, conformément aux dispositions de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme.

U 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et en assainissement non collectif

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées.

Toutefois, **dans le secteur Ua**, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette devra être privilégiée.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le

régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent autant que possible permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent autant que possible prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré le long des voies nouvelles à la date d'approbation du présent PLU.

A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage. Les réseaux de communications électroniques seront prévus dans toutes les opérations d'ensemble et les nouveaux lotissements.

U 5 Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle

U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

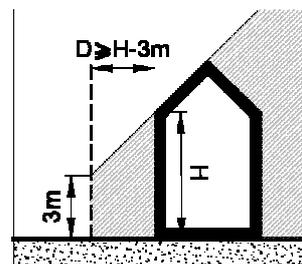
Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de Surface de plancher ou d'Emprise au sol.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ($D \geq H - 3$).

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative. La hauteur à l'égout en limite séparative de l'édifice existant indiquant la hauteur maximale autorisée, sans pour autant dépasser 6 mètres en tout point de la construction en limite séparative.



Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

U 9 Emprise au sol des constructions

Il est fixé une emprise au sol de 30 % pour l'ensemble des bâtiments.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

U 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (RdC + 1 étage + combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et elle peut être acceptée ou imposée notamment pour des considérations techniques ou esthétiques.

U 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée 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.

1) Aspect des toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 %, sur au moins 80% de la superficie de la toiture. Toutefois, pour les bâtiments annexes (garages, locaux techniques, abris de jardin,...) peuvent présenter une pente de toiture moindre.

La couverture des constructions doit être en tuile plate ou ardoise ou matériaux d'aspect similaires. Pour les couvertures présentant une pente inférieure à 60%, sont admises la tuile romane ou canal. La couverture des constructions doit être de teinte ardoise ou rouge brun.

Pour les constructions à usage industriel, artisanales, agricoles, d'entrepôts, la pente de toiture doit être d'au moins 26 %.

Si le toit est en tout ou partie en terrasse, celui-ci doit être habillé d'un acrotère.

Pour les constructions à usage industriel, artisanales, agricoles et d'entrepôts le bac acier et le zinc sont autorisés.

Pour la réfection, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, il peut être utilisé les matériaux et couleurs d'origine.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2) Aspect des façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois peint). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant et correspondre aux teintes du nuancier ci-annexé.

3) Aspect des menuiseries

Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant et correspondre aux teintes du nuancier ci-annexé.

4) Clôtures

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant, leur dimension ou leur aspect.

Si les clôtures seront composées de murs, celui-ci ne devra pas dépasser 1,40 mètre par rapport au sol naturel.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles ne sont pas soumises aux dispositions précédentes si le parti d'aménagement le justifie. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

U 12 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Il ne sera exigé qu'une place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination de d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf d'habitation ou dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doivent prévoir des aires de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite dans les conditions réglementaires relatives à l'accessibilité du cadre bâti.

Stationnement cycles :

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non). Il sera exigé une place par logement en habitat collectif

U 13 Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquences d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Il est exigé un minimum de 30% de l'unité foncière.

Les dispositions de alinéa précédent sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Pour toutes opérations d'urbanisation portant sur une superficie de plus de 2000 m² (lotissement, toute division foncière en vue de l'implantation de bâtiments, ...), la superficie des espaces libres communs (trottoirs, aires de jeux et espaces verts) représente au moins 5 % de la superficie de l'unité foncière d'origine dans la zone constructible. Ces espaces libres formeront un aménagement structurant de l'opération d'aménagement lié, si possible, aux aménagements des opérations voisines.

Les espaces boisés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver au sens de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

U 14 **Obligation imposées en matière de d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Il n'est pas fixé de règle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, sont classées en zones agricoles les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La commune est avant tout rurale et les espaces d'abord à vocation agricole.

Rappels :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

A 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé. Les clôtures sont autorisées à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Toutefois, sur les espaces soumis au risque d'inondation connu, seul sont autorisés les travaux qui n'augmentent pas le risque pour les biens et les personnes.

Les constructions et installations agricole et forestières à caractère fonctionnel à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

Les habitations des personnes, à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production animale, que cela soit nécessaire à l'activité agricole, et qu'elles soient situées à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).

Les constructions et les installations annexes à l'habitation à condition qu'elles soient liées à la présence de constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole.

Les installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et les installations de vente sur place, à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme.

Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques, l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée et les annexes (et situées à moins de 20 mètres de l'habitation) sont autorisées à condition que ces derniers ne compromettent pas une exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site.

Toutefois l'application de l'extension mesurée ci-dessus ne doit pas permettre de dépasser une surface de plancher totale de 250 m², ni de rajouter à l'emprise au sol existante plus de 50 m².

Toutefois, pour l'ensemble des constructions, les caves et les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de 5 mètres (emprise totale de la voie).

Les voies repérées au document graphique sont à conserver, conformément aux dispositions de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme.

A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et en assainissement non collectif

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette devra être privilégiée.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent autant que possible permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent autant que possible prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré le long des voies nouvelles à la date d'approbation du présent PLU.

A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

A 5 Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle

A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

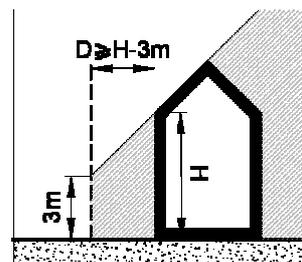
Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de Surface de plancher ou d'Emprise au sol.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ($D \geq H - 3$).

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative. La hauteur à l'égout en limite séparative de l'édifice existant indiquant la hauteur maximale autorisée, sans pour autant dépasser 6 mètres en tout point de la construction en limite séparative.



Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

A 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

A 10 Hauteur maximale des constructions

1) Constructions à usage autre qu'agricole ou forestière (y compris l'habitation des exploitants agricoles ou forestier) :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (RdC + 1 étage + combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants, ne dépasseront pas 6 mètres à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

2) Constructions à usage agricole ou forestière:

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 16 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des l'alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et elle peut être acceptée ou imposée notamment pour des considérations techniques ou esthétiques.

A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée 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.

1) Aspect des toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 %, sur au moins 80% de la superficie de la toiture. Toutefois, pour les bâtiments annexes (garages, locaux techniques, abris de jardin,...) peuvent présenter une pente de toiture moindre.

La couverture des constructions doit être en tuile plate ou ardoise ou matériaux d'aspect similaires. Pour les couvertures présentant une pente inférieure à 60%, sont admises la tuile romane ou canal. La couverture des constructions doit être de teinte ardoise ou rouge brun.

Pour les constructions à usage industriel, artisanales, agricoles, d'entrepôts, la pente de toiture doit être d'au moins 26 %.

Si le toit est en tout ou partie en terrasse, celui-ci doit être habillé d'un acrotère.

Pour les constructions à usage industriel, artisanales, agricoles et d'entrepôts le bac acier et le zinc sont autorisés.

Pour la réfection, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, il peut être utilisé les matériaux et couleurs d'origine.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2) Aspect des façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois peint). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant et correspondre aux teintes du nuancier ci-annexé.

3) Aspect des menuiseries

Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant et correspondre aux teintes du nuancier ci-annexé.

4) Clôtures

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant, leur dimension ou leur aspect.

Si les clôtures seront composées de murs, celui-ci ne devra pas dépasser 1,40 mètre par rapport au sol naturel.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles ne sont pas soumises aux dispositions précédentes si le parti d'aménagement le justifie. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

A 12 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Stationnement cycles :

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non). Il sera exigé une place par logement en habitat collectif

A 13 Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquences d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Il est exigé un minimum de 30% de l'unité foncière.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Les espaces boisés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver au sens des articles L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

A 14 Obligation imposées en matière de d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Il n'est pas fixé de règle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, sont classées en zones naturelles et forestières les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Rappels :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

N 1 Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

N 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans le cas d'un terrain situé en bordure d'un canal ou d'un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de la berge. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment implanté à une distance moindre de la berge, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé. Les clôtures sont autorisées à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des bâtiments sont autorisées à condition que ces derniers ne compromettent pas une exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site.

Toutefois l'application de l'extension mesurée ci-dessus ne doit pas permettre de dépasser une surface de plancher totale de 250 m², ni de rajouter à l'emprise au sol existante plus de 50 m².

Toutefois, sur les espaces soumis au risque d'inondation connu, seul sont autorisés les travaux qui n'augmentent pas le risque pour les biens et les personnes.

Toutefois, pour l'ensemble des constructions, les caves et les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimum de 5 mètres (emprise totale de la voie).

Les voies repérées au document graphique sont à conserver, conformément aux dispositions de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme.

N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et en assainissement non collectif

1) Eau potable

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

A défaut de possibilité de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable par captage, puits ou forage particulier est autorisée dans les conditions réglementaires de la salubrité publique.

2) Eaux usées

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

3) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette devra être privilégiée.

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent autant que possible permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent autant que possible prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

4) Autres réseaux

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré le long des voies nouvelles à la date d'approbation du présent PLU.

A cette fin, les aménageurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

N 5 Obligation imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle

N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 3 mètres de la voie. Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

2) Implantation par rapport aux autres emprises publiques et autres voies

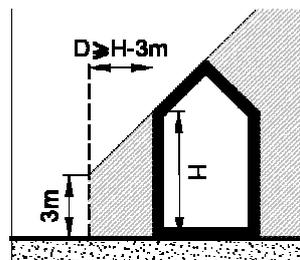
Il est fait application de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres, à l'exception des annexes de moins de 10 m² de Surface de plancher ou d'Emprise au sol.

En outre, la distance (D) comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (considérée au niveau du sol naturel) devra au moins être égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de trois mètres ($D \geq H - 3$).

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative. La hauteur à l'égout en limite séparative de l'édifice existant indiquant la hauteur maximale autorisée, sans pour autant dépasser 6 mètres en tout point de la construction en limite séparative.



Un dépassement maximal de deux mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

N 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (RdC + 1 étage + combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants, ne dépasseront pas 6 mètres à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et elle peut être acceptée ou imposée notamment pour des considérations techniques ou esthétiques.

N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée 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.

1) Aspect des toitures

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 %, sur au moins 80% de la superficie de la toiture. Toutefois, pour les bâtiments annexes (garages, locaux techniques, abris de jardin,...) peuvent présenter une pente de toiture moindre.

La couverture des constructions doit être en tuile plate ou ardoise ou matériaux d'aspect similaires. Pour les couvertures présentant une pente inférieure à 60%, sont admises la tuile romane ou canal. La couverture des constructions doit être de teinte ardoise ou rouge brun.

Pour les constructions à usage industriel, artisanales, agricoles, d'entrepôts, la pente de toiture doit être d'au moins 26 %.

Si le toit est en tout ou partie en terrasse, celui-ci doit être habillé d'un acrotère.

Pour les constructions à usage industriel, artisanales, agricoles et d'entrepôts le bac acier et le zinc sont autorisés.

Pour la réfection, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, il peut être utilisé les matériaux et couleurs d'origine.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2) Aspect des façades

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois peint). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant et correspondre aux teintes du nuancier ci-annexé.

3) Aspect des menuiseries

Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant et correspondre aux teintes du nuancier ci-annexé.

4) Clôtures

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant, leur dimension ou leur aspect.

Si les clôtures seront composées de murs, celui-ci ne devra pas dépasser 1,40 mètre par rapport au sol naturel.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

5) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles ne sont pas soumises aux dispositions précédentes si le parti d'aménagement le justifie. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

N 12 Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Stationnement cycles :

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non). Il sera exigé une place par logement en habitat collectif

N 13 Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations

L'aménagement des espaces libres ne doit pas avoir pour conséquences d'imperméabiliser les sols afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Il est exigé un minimum de 30% de l'unité foncière.

Les dispositions de alinéa précédent sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Les espaces boisés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique sont à conserver au sens des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute modification est soumise aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

N 14 Obligation imposées en matière de d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Il n'est pas fixé de règle

ANNEXES

Nuancier

Applicable aux constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerce.

