

**Commune de Sanry sur Nied
30, rue Principale
57 530 SANRY-SUR-NIED**



**P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme de Sanry-sur-Nied**

6 – REGLEMENT PLU



Date édition : octobre 2014

Approbation du PLU par DCM le 15 octobre 2014 Cachet de la mairie et signature du Maire

ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT

4, rue des Grains - 57 100 THIONVILLE
Tél: 03.82.88.40.96 / Fax: 03.82.34.26.92

SOMMAIRE

	Page
I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Article 1. Champ d'application	
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	
Article 3. Division du territoire en zones	
Article 4. Adaptations mineures.	
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	
Article 6. Sites Archéologiques	
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
Dispositions applicables à la zone U	
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	24
Dispositions applicables à la zone 1 AU	
Dispositions applicables à la zone 2 AU	
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
Dispositions applicables à la zone A	
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	45
Dispositions applicables à la zone N	

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SANRY-SUR-NIED délimité sur le plan N° 4 à l'échelle de 1/5000° et sur le plan N° 5 à l'échelle de 1/2000° par tiret entrecoupé de croix

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I) Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme

Article R111-2 : (Salubrité et 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 R111-4 : (Conservation et mise en valeur d'un site ou de 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 R111-15 : (Respect des préoccupations d'environnement).

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut 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 R111-21 : (Respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, de la conservation des perspectives monumentales).

« 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 ».

II - Sont également applicables les articles suivants du Code de l'urbanisme :

- L147.1 à L-147.8 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

III) - Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du code de l'urbanisme :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescriptions et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement- aménagement.

IV) - S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique « servitudes d'utilité publique » et récapitulées dans les annexes.

V) Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants.
2. Les Zones d'Aménagement Concerté.
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi.
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants).
5. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L451-1 et suivants.
6. Les zones inondables.
7. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.
8. Les Servitudes d'utilité publique, Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Metz-Nancy, le schéma des réseaux, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures en application de l'article R123-14 du code de l'urbanisme.

VI) - Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L 123-1-12 (modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - article 19).

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer le nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L 123-1-13 (modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - Article 19).

"Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat."

Article L332-7-1 (modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - Article 19).

« La participation pour non réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L123-1-12 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 € par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1^{er} novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques ».

VII) - En cas de divergence entre le règlement du Plan Local d'Urbanisme et le règlement d'un lotissement ; la règle la plus contraignante s'applique.

VII) Implantation éventuelle d'un gazoduc :

"La commune peut implanter un gazoduc dans le respect de l'Arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, qui définit les prescriptions minimales applicables à la conception, la construction, l'exploitation et l'arrêt, temporaire ou définitif, des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques pour préserver la sécurité des personnes et des biens et assurer la protection de l'environnement."

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones à Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

> La zone U

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

> La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses.

> La zone 2 AU

IL s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains ; cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés 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.

Les limites des différentes zones et sous-zones figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009. Cette révision porte sur la période 2010-2015.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (article L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1. "En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de CHambre - 57045 METZ Cedex 1 - Téléphone 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du Patrimoine.
2. En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :
 - l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 hectares, de création de Z.A.C. de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000 m² soumis à l'article 4 - alinéa 4 du décret précité.
 - les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3 hectare, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3 000 m² d'emprise (y compris parkings et voirie), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Metz-Campagne.

CHAPITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 3 secteurs :

- Ua correspond au centre ancien de la commune
- Ub correspond aux extensions récentes de la commune
- Ue réservé aux équipements publics,

La zone U est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits. Ce document est annexé au PLU.

La zone U est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du PLU. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures et les travaux de façade sont soumis à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou culturel
 - services techniques publics ou de secours
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées)
 - stationnement ouvert au public.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
2. les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
3. les carrières ou décharges,
4. les habitations légères de loisirs,
5. l'aménagement de terrains pour le camping,
6. le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes, d'habitations légères de loisirs sur un même terrain,
7. les affouillements et exhaussements des sols,
8. les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves incendie,
9. les constructions agricoles hors activités préexistantes,
10. les activités industrielles,
11. les établissements classés hors activités préexistantes,
12. les affouillements et exhaussements des sols,
13. les éoliennes,
14. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantation existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 03 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage: d'artisanat, hôtelier, de commerces, de bureaux, de services à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial tel que défini dans le règlement sanitaire départemental.
 3. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone, à condition que cette extension soit mesurée. L'extension ne devra pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
 4. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le règlement graphique, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
 5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
 6. Dans le Ua1 et Ub1, les constructions à usage d'habitation sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 5 m d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile
 - b) 8 m d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères).
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés ; cf au règlement graphique.
5. Les pistes cyclables doivent avoir 1,25 m d'emprise minimale par sens de circulation.
6. Sur les voies nouvelles, les trottoirs doivent mesurer au moins 1,40 m de large en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique etc...).

II- Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

- a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi ; toute construction devra être assainie suivant une filière d'assainissement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009 ; tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

- b) Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.
- c) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de l'organisme ayant la compétence « assainissement ».

2. Eaux usées agricoles artisanales et industrielles.

- a) Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- b) Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement « eaux usées domestiques » et un branchement « eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation »).

3. Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.

- b) Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.
- c) Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration. S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- d) Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisé sous forme de réservoir.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- 1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Réseau divers : tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur . Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Dans les secteurs construits en ordre continu : Ua

- a) Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- b) Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale
- c) La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- d) Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu : Ub et Ue

a) L'implantation de la façade sera réalisée dans une bande d'implantation des constructions principale situé entre 5 et 15 mètres depuis le domaine public.

Pour les constructions principales existantes situées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, l'extension pourra se faire dans l'alignement de l'existant.

b) Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale

c) La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

d) Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs construits en ordre continu : Ua

1. Les façades sur rue doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

2. Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 10 mètres, l'implantation des constructions à usage d'habitation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

3. Pour les abris de jardin et autres annexes, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre bâtiment et la limite parcellaire doit être au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

5. Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
6. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.
7. Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions à l'exception des constructions existantes implantées sur limites séparatives.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu : Ub et Ue

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.
4. Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions à l'exception des constructions existantes implantées sur limites séparatives.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions principales à usage d'habitation en 2ème ligne sont interdites.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Les abris, annexes et garages auront une emprise totale maximum de 40 m². Les piscines ne sont pas concernées.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les deux secteurs (Ua et Ub), pour les constructions annexes, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres comptée du terrain naturel à l'égout ou boîte à égout.

1. En secteur continu : Ua

La hauteur de l'égout de toiture de la construction projetée ou remaniée doit être comprise entre les hauteurs d'égout des constructions voisines. Pour les constructions qui n'ont qu'un seul voisin, la hauteur d'égout de la construction ne devra être inférieure de 50 cm, ni supérieure de 50 cm à la hauteur d'égout de cette construction voisine.

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2. En secteur discontinu : Ub

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,5 mètres.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A) Règle générale :

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons
- l'adaptation au sol.

B) Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, vérandas et piscines couvertes.

1) Le volume et la toiture :

Dans les secteurs construits en ordre continu : Ua

- le faitage principal des constructions donnant sur la voie doit être parallèle à cette voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les parcelles d'angle.
- les pentes de toitures seront comprises entre 25° et 35° (sauf pour les toitures végétalisées).
- les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées à condition de ne pas être visibles du domaine publique

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu : Ub et Ue

- les toitures terrasses, les toitures plates et végétalisées sont autorisées
- le faîtage principal des constructions donnant sur la voie doit être parallèle à cette voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les parcelles d'angle.

2) **Les matériaux, l'aspect et la couleur :**

Dans les secteurs construits en ordre continu : Ua

- les toitures seront réalisées soit en tuiles rouge, soit en ardoise naturelle, soit en zinc, soit en cuivre. Les toitures en bac acier imitation tuiles sont interdites.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- la mise en peinture des éléments de pierre (encadrements de baies, corniches, chaînages d'angles, etc.) est interdite.
- les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux ou enduits aspect équivalent.

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu : Ub et Ue

- les toitures seront réalisées soit en tuiles rouge, anthracite, noir ou marron, soit en ardoise naturelle, soit en zinc, soit en cuivre.
- les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées
- les capteurs solaires sont autorisés

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3) Les éléments de façade, tels que percements et balcons :

Dans les secteurs construits en ordre continu : Ua

- les volets roulants à caisson extérieur, la suppression de volets bois à battant sont interdits.
- la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit.
- la mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- la pierre de taille et la brique (non destinée à être enduite) doivent rester apparentes.
- lors de modifications ou transformations de bâtiments existants les percements d'origine devront être conservés (grange, ventilation comble, gerbière, soupirail).
- les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux ou enduits aspect équivalent.

4) L'adaptation au sol :

Dans les secteurs construits en ordre continu et en ordre discontinu : Ua et Ub

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

L'accès principal d'entrée de l'habitation (hors garage) sera situé à plus ou moins 70 cm par rapport au niveau du terrain naturel.

5) Murs, clôtures et usoirs :

Dans les secteurs construits en ordre continu : Ua

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Pour les haies, la plantation de "Thuya" est interdite. La plantation d'essences locales devra être privilégiées (alisier, aubépine, cornouiller, églantier, érable, frêne, noisetier, orme, hêtre, lierre, framboisier, groseillier, néflier, merisier, poirier, pommier, prunellier, saule, sureau, sorbier, troène, viorne).

En bordure des fossés, les clôtures des parcelles d'habitat seront obligatoires sur leur limite séparatives. Dans un souci d'homogénéité paysagère, ces clôtures seront composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2 mètres. Ces haies devront être maintenues et entretenues.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins (hauteur maxi 2,00 mètres)
- soit par des haies vives
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0.40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,20 m sauf en cas de reconstruction à l'identique.

Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture végétale.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu : Ub

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Pour les haies, la plantation de "Thuya" est interdite. La plantation d'essences locales devra être privilégiées (alisier, aubépine, cornouiller, églantier, érable, frêne, noisetier, orme, hêtre, lierre, framboisier, groseillier, néflier, merisier, poirier, pommier, prunellier, saule, sureau, sorbier, troène, viorne).

En bordure des fossés, les clôtures des parcelles d'habitat seront obligatoires sur leur limite séparatives. Dans un souci d'homogénéité paysagère, ces clôtures seront composées d'un grillage doublé d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2 mètres. Ces haies devront être maintenues et entretenues.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives (voir liste des essences préconisées en annexe)
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0.40 m de haut, surmontés d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives
- la hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1.00 m et 1.20 m pour les parcelles d'angle afin d'assurer une bonne visibilité dans les carrefours de circulations.

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment ; nécessitant ou non une autorisation administrative ; même sans création de surface de plancher ; le nombre de places de stationnement imposé par logements dans les zones Ua et Ub sera du.

1) Dans les secteurs construits en ordre continu: Ua

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

- maison individuelle.....	2 emplacements
- logement 1-2 pièces.....	1 emplacement
- logement 3 pièces.....	1 emplacement
- logement 4 pièces.....	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus.....	2 emplacements
- par groupe de 5 logements collectifs.....	1 emplacement visiteur supplémentaire
- hôtel.....	1 emplacement par chambre
- restaurant.....	1 emplacement pour 20 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente.....	1 emplacement pour 50 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles.....	1 emplacement pour 15 places
- bureaux.....	1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite.....	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat.....	1 emplacement pour 50 m ²

(Les surfaces s'entendent en surface de plancher.)

2) Dans les secteurs construits en ordre discontinu: Ub et Ue

- maison individuelle.....	3 emplacements	dont 2 emplacements aériens
- studio ou 1 pièce.....	1 emplacement	
- logement de 2 ou 3 pièces.....	1, 2 emplacement	
- logement de 4 ou 5 pièces.....	2 emplacements	
- logement de 6 pièces ou plus.....	2 emplacements	
- dans le permis de construire, par groupe de 4 logements collectifs	+ 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)	
- hôtel.....	1 emplacement par chambre	
- restaurant.....	1 emplacement pour 10 m ² de salle	
- maison de retraite.....	1 emplacement pour 5 lits	
- artisanat.....	1 emplacement pour 50 m ²	
- atelier automobile.....	1 emplacement pour 50 m ²	
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²	
- salles de réunions, spectacles.....	1 emplacement pour 5 places	
- bureaux.....	1 emplacement pour 15 m ²	
- commerce inférieur à 100 m ² de surface de vente :		

(Les surfaces s'entendent en surface de plancher.)

3) Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-449 du 31/05/1990.

4) Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
(voir liste des plantes conseillées en annexes)
2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

SECTION IV

ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'une part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

ARTICLE U 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelles construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

CHAPITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

La zone 1 AU est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue selon l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
2. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;

- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les bâtiments industriels
- les bâtiments agricoles
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'industrie
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes (abris de jardin) à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble comprenant au minimum 5 constructions sauf dans le secteur 1AUa où les constructions au coup par coup sont autorisées.
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
2. Les constructions à usage d'artisanat et de services à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil des animaux à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit sur le règlement graphique, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) 5 m d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile
 - b) 8 m d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères).
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés ; cf. au règlement graphique.
5. Les pistes cyclables doivent avoir 1,25 m d'emprise minimale par sens de circulation.
6. Sur les voies nouvelles, les trottoirs doivent mesurer au moins 1,40 m de large en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique etc...).

II- Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi ; toute construction devra être assainie suivant une filière d'assainissement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009 ; tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

b) Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

c) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de l'organisme ayant la compétence « assainissement ».

2. Eaux usées agricoles artisanales et industrielles.

a) Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

e) Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement « eaux usées domestiques » et un branchement « eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation »).

2. Eaux pluviales

a) Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.

b) Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.

c) Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration. S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.

d) Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisé sous forme de réservoir.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

1) Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Réseau divers : tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1) La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. et à 15 mètres au plus.

Pour les constructions principales existantes situées à moins de 5 ml de l'alignement des voies, l'extension pourra se faire dans l'alignement de l'existant.

2) Les constructions annexes, accolées ou non accolées à la construction principale, ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale

3) La façade sur rue des garages non intégrés à la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

4) Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

5) Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6) Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3) Cet article, pour les lotissements ou les permis groupés, s'applique lot par lot et non à l'enveloppe du lotissement ou du permis groupé.

4) Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions à l'exception des constructions existantes implantées sur limites séparatives.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions principales à usage d'habitation en 2ème ligne sont interdites.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Les abris, annexes et garages auront une emprise totale maximum de 40 m². Les piscines ne sont pas concernées.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,5 mètres.

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

A - Règle générale :

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tels que percements et balcons
- l'adaptation au sol.

B - Dispositions particulières :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, vérandas et piscines couvertes.

1) - Le volume et la toiture :

- le faitage principal des constructions donnant sur la voie doit être parallèle à cette voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les parcelles d'angle.
- les pentes de toitures seront comprises entre 25° et 35°, à l'exception des toitures végétalisées et des toitures des abris de jardin.
- les toitures terrasses, les toitures plates et végétalisées sont autorisées

2) - Les matériaux, l'aspect et la couleur :

- les toitures seront réalisées soit en tuiles rouge, anthracite, noir ou marron, soit en ardoise naturelle, soit en zinc, soit en cuivre.
- les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées
- les capteurs solaires sont autorisés

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

3) - Les éléments de façade

- les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.
- les enduits sont à réaliser à base de mortier de chaux ou enduits aspect équivalent.

4) - L'adaptation au sol :

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

L'accès principal d'entrée de l'habitation (hors garage) sera situé à plus ou moins 70 cm par rapport au niveau du terrain naturel.

5) - Murs, clôtures :

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Pour les haies, la plantation de "Thuya" est interdite. La plantation d'essences locales devra être privilégiées (alisier, aubépine, cornouiller, églantier, érable, frêne, noisetier, orme, hêtre, lierre, framboisier, groseillier, néflier, merisier, poirier, pommier, prunellier, saule, sureau, sorbier, troène, viorne).

En bordure des fossés, les clôtures des parcelles d'habitat seront obligatoires sur leur limite séparatives. Dans un souci d'homogénéité paysagère, ces clôtures seront composées d'un

grillage doublé d'une haie végétale, le tout ne dépassant pas 2 mètres. Ces haies devront être maintenues et entretenues.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0.40 m de haut, surmontés d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives
- la hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1.00 m et 1.20 m pour les parcelles d'angle afin d'assurer une bonne visibilité dans les carrefours de circulations.

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 12 – STATIONNEMENT

1) En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment ; nécessitant ou non une autorisation administrative ; même sans création de surface de plancher ; le nombre de places de stationnement imposé par logements dans la zone 1 AU sera du.

- maison individuelle.....	3	emplacements	dont	2	emplacements aériens
- studio ou 1 pièce.....				1	emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces.....				1, 2	emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces.....				2	emplacements
- logement de 6 pièces ou plus.....				2	emplacements
- dans le permis de construire, par groupe de 4 logements collectifs					
				+ 1	emplacement pour 4 logements (visiteurs)
- hôtel.....				1	emplacement par chambre
- restaurant.....				1	emplacement pour 10 m ² de salle
- maison de retraite.....				1	emplacement pour 5 lits
- artisanat.....				1	emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile.....				1	emplacement pour 50 m ²
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :				1	emplacement pour 20 m ²
- salles de réunions, spectacles.....				1	emplacement pour 5 places
- bureaux.....				1	emplacement pour 15 m ²
- commerce inférieur à 100 m ² de surface de vente :					

(Les surfaces s'entendent en surface de plancher.)

2) Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-449 du 31/05/1990.

3) Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
(voir liste des plantes conseillées en annexes)

2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

SECTION IV

ARTICLE 1 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'une part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO₂, insertion paysagère notamment).

ARTICLE 1 AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelles construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

ZONE 2 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du P.L.U.

La zone 2 AU est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les clôtures à condition qu'elles respectent les prescriptions de l'article 2 AU 11 du présent règlement.

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès nouveau hors agglomération sur les routes départementales est interdit.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AU AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Pas de prescription, hormis pour les clôtures (voir article 2 AU 11).

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Les nouvelles clôtures devront participer à l'animation du paysage en tant qu'élément de composition architecturale. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
 - soit de haies vives à feuilles caduques,
 - soit de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies vives à feuilles caduques.

Tout dispositif de type mur ou mur-bahut est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

SECTION IV

ARTICLE 2 AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'une part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

ARTICLE 2 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelles construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à autorisation.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Toute construction nouvelle non liée aux activités agricoles.
- 2) Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles.

- 3) Les dépôts de véhicules.
- 4) Les constructions à usage hôtelier et de restauration non liées aux activités agricoles.
- 5) Les carrières et les décharges.
- 6) Les éoliennes, hormis les éoliennes de moins de 12 mètres de hauteur.
- 7) Les champs de panneaux photovoltaïques ; par contre les panneaux solaires intégrés aux bâtiments sont autorisés.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les zones agricoles comprend une sous zone Ag indiquant l'emplacement de la gare et ses équipements et une sous zone A1 autorisant les abris de jardin.

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1AU).

Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantation existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 03 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition :
 - qu'elles respectent les arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les nuisances sonores si elles sont situées dans les couloirs de bruits (P.E.B.),
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
- 3 Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1 AU).
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ; aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) inondations.
7. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
8. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
9. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce de produits agricoles (vente directe de produits à la ferme) à condition que ces activités soient directement liées à l'exploitation agricole et ne demeurant l'accessoire et de se situer à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
10. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
11. Les zones maraîchères.
12. Les abris de jardin en zone A1.
13. Les installations ou constructions nécessaires à la sécurité, à l'exploitation et à l'activité ferroviaire sont autorisées dans la zone Ag.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 5 m d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile
- 8 m d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères)

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés ; cf. au règlement graphique

Les pistes cyclables doivent avoir 1,25 m d'emprise minimale par sens de circulation

Sur les voies nouvelles, les trottoirs doivent mesurer au moins 1,40 m de large en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique etc...)

II- Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

a) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Si le réseau collectif n'est pas établi ; toute construction devra être assainie suivant une filière d'assainissement répondant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 07 septembre 2009 ; tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

b) Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 7 septembre 2009 relatif à l'assainissement non collectif.

c) Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement de l'organisme ayant la compétence « assainissement ».

2. Eaux usées agricoles artisanales et industrielles.

a) Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

- b) Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement « eaux usées domestiques » et un branchement « eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation »).

2. Eaux pluviales

- a) Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément à l'intérieur d'une même propriété.
- b) Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.
- c) Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration. S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- e) Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisé sous forme de réservoir.

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Réseau divers : tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

En zone A1 les abris de jardin auront une emprise totale maximum de 40 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions neuves est fixée à 4,5 m à l'égout de toiture pour les abris de jardins .

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

SECTION IV

ARTICLE 1 A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'une part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

ARTICLE 1 A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelles construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

CHAPITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements et bâtiments publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

SECTION IV

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT2012 d'une part, présenter les justifications du projet en ce qui concerne l'adaptation à l'environnement naturel d'une part (lutte contre les gaz à effet de serre, limitation des consommations électriques et d'eau potable, limitation de la production de déchets et des divers rejets, lutte contre les rejets de CO2, insertion paysagère notamment).

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Toute nouvelles construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

