

Pièce n°5 : Règlement

Commune de Mailly-le-Camp

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ZONES URBAINES	9
1. ZONE UA	11
2. ZONE UY	21
3. ZONE UM	30
ZONES A URBANISER.....	35
1. ZONE AU	36
ZONES AGRICOLES.....	45
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	54
ANNEXES.....	60
2. DEFINITION/LEXIQUE	61

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champs d'application territorial

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Mailly-le-Camp.

Article 2 : Division du territoire en zone

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Zone urbaine (U)

La zone urbaine correspond au village de Mailly-le-Camp. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate des zones urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipement (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir des constructions ayant cette destination, leurs annexes, ainsi que destinations compatibles avec l'habitation, et qui en sont le complément naturel et concourent à l'équipement de la commune.

La zone urbaine comprend

- Une zone Ua correspondant au secteur à dominante d'habitat du village, comprenant elle-même un secteur Uaj correspondant aux fonds de jardins à préserver
- Une zone Um correspondant à l'emprise du camp militaire.
- Une zone Uy correspondant aux secteurs d'activité.

Zone à urbaniser (AU)

La zone à urbaniser correspond au principal projet d'extension urbaine.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir.

Zone agricole (A)

Correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend

- Une zone A correspondant aux espaces agricoles constructibles
- Un secteur Ai correspondant aux espaces agricoles inconstructibles du fait leur localisation par rapport à la zone d'habitat et au potentiel de développement urbain à plus long terme.

Zone naturelle (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés 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 naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Article 3 : Autres dispositions

Le PLU délimite également :

- Des ensembles végétalisés identifiés au titre du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement.
- Des Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques.

Article 4 : Dispositions diverses

1. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments végétaux (ripisylve, arbres,...) à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable.
2. Toute intervention sur les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration.
3. La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communal.

En application du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se

fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elle a la connaissance. »

4. Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément au code de l'Urbanisme.

Article 5 : Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

Article 6 : Rappels juridiques

1. Les espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L.113-1 à L.113-4, L.421-4 et R.421-23 alinéa g du code de l'urbanisme.

2. Les emplacements réservés sont régis par les articles L.151-41 et L.152-2 du code de l'urbanisme.

3. Le stationnement est régi par les articles L.111-19 à L.111-21 du code l'urbanisme.

ZONES URBAINES

1.ZONE UA

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone Ua comprend un secteur spécifique, pour lequel des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

- **Secteur Uaj:** relatif à des espaces de jardins et vergers à préserver ou certaines constructions sont envisageables ;

La zone UA est également concernée par les zones humides

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

Article R.151-27 du code de l'urbanisme : Les destinations de constructions sont : exploitation agricole et forestière ; habitation ; commerce et activités de service ; équipements d'intérêt collectif et services publics ; autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

Article R.151-28 du code de l'urbanisme : Les destinations de constructions prévues à l'article R.151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- *Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;*
- *Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;*
- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;*
- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.*

Article R.151-29 : Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R.151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Uaj		✓ Ua
	Exploitation forestière	✓ Ua ✓ Uaj		
Habitation	Logement		✓ Uaj	✓ Ua
	Hébergement		✓ Uaj	✓ Ua
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ Uaj		✓ Ua
	Restauration	✓ Uaj		✓ Ua
	Commerce de gros	✓ Uaj		✓ Ua
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ Uaj		✓ Ua
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ Uaj		✓ Ua
	Cinéma	✓ Uaj		✓ Ua
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ Uaj		✓ Ua
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Uaj		✓ Ua
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ Uaj		✓ Ua
	Salles d'art et de spectacles	✓ Uaj		✓ Ua
	Autres équipements recevant du public	✓ Uaj		✓ Ua
	Equipements sportifs	✓ Uaj		✓ Ua
Autres activités des secteurs	Industrie	✓ Ua ✓ Uaj		
	Entrepôt	✓ Ua ✓ Uaj		

secondaires ou tertiaires	Bureau	✓ Uaj		✓ Ua
	Centre de congrès et d'exposition	✓ Uaj		✓ Ua

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Les carrières • Les sous-sols dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

En secteur Uaj, seules les annexes des destinations autorisées sont autorisées (abris de jardins, piscine,...).

Dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage, l'emprise au sol cumulée de toutes les constructions ne peut dépasser 30% de la surface de l'unité foncière.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Le stationnement de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de cette dernière.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
 1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder :
 - 9 m de manière générale,
 - 4m pour les annexes

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 3 m.

❖ Par rapport aux limites séparatives :

2. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
2. Toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

1. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

❖ **Forme :**

Toitures et couvertures

2. En cas de toits à pans, ces derniers doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.

Les bâtiments agricoles et les extensions ne sont pas concernés par cette règle.

3. La disposition précédente relative à l'aspect des toitures ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

4. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.
5. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
6. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.
7. Les toitures de type ondulées translucides sont interdites.

Bâtiments/parements extérieurs

8. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
9. Les enduits doivent respecter les tons pastel.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,80 m.
2. La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut dépasser 2 mètres

3. Aux angles des carrefours, les murs de clôture ne pourront dépasser une hauteur de 0.8 m, sur une distance de 3 mètres, et ne pourront être surmontés d'un élément occultant (brise vue, haie...)
4. Pour les clôtures sur rue, les murs pleins sont limités à 0,80m. Ils peuvent être surmontés d'un autre dispositif.
5. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Chapitre 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Au sein des espaces à préserver identifiés par les documents graphiques, tout arrachage est soumis à déclaration préalable. Pour tout arbre arraché, un  arbre de type identique doit être replanté (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère,...).
2. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20% de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. De plus, le nombre de places requis est à créer en extérieur.
3. Pour les destinations suivantes, le nombre minimum de places de stationnement requis par construction est le suivant :
 - Deux places par logement, ou hébergement individuel
 - Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.
5. Dans le cadre de l'aménagement ou de la réalisation de plus de 2 logements, un nombre de places supplémentaires est à prévoir sur les espaces communs de ces opérations : à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou parcelles créés.

6. Dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques et privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, services publics de collecte des déchets...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur. Il doit aussi répondre aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC)
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

3.ZONE UY

***Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité***

**Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des
sols**

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destination	Sous-destination	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement		✓	
	Hébergement	✓		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration	✓		
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓		
	Cinéma	✓		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
	Salles d'art et de spectacles	✓		
	Autres équipements recevant du public	✓		
	Equipements sportifs	✓		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓		

❖ Types d'activité, usages et affectations des sols

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Carrières • Elevage d'animaux • Les sous-sols dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les stationnements de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ Constructions

Logements

La construction d'un logement est autorisée s'il est nécessaire au gardiennage des constructions d'activité présentes sur la zone et qu'il est intégré dans leur volume des constructions d'activités.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

1. Les stationnements de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de ladite caravane

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
 - Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m.

❖ **Par rapport aux limites séparatives :**

2. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 m.
3. Dans le cas de constructions en limite séparative, des mesures pour éviter la propagation des incendies sont nécessaires.

❖ **Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

4. Une distance d'au moins 5 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région (Chalet, mas provençal,...).

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Sans objet

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures

Sans objet

1. Les matériaux et teintes des couvertures existantes doivent être conservés. Toute nouvelle construction doit s'harmoniser avec celles déjà présentes (dans les nuances de rouge à brun).

Bâtiments/parements extérieurs

2. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

3. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (élément de composition et de portail exclus) 2,20m.
4. Aux angles des carrefours, les murs de clôture ne pourront dépasser une hauteur de 0.8 m, sur une distance de 3 mètres, et ne pourront être surmontés d'un élément occultant (brise vue, haie...)
5. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
6. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Chapitre 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Tout projet de construction devra réserver au minimum 10 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

3. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. De plus, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, services publics de collecte des déchets...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.
5. Une voirie de décélération / insertion doit être prévue dans l'emprise de tout projet.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Toute création d'une nouvelle voie doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cette voie est prévue.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les constructions qui ne peuvent être assumées par le réseau public (activité grande consommatrice d'eau par exemple) seront admises à condition que le constructeur réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation en eau.
3. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur. Il doit aussi répondre aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC)
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Les effluents issus des activités non domestiques doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

1. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

4.ZONE UM

***Usages de sols, destinations de constructions et
natures d'activité***

**Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des
sols**

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisée s sous condition s.	Autorisée s
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
	Equipements sportifs			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Sans objet

Article 2. Conditions d'autorisation

❖ **Constructions**

Sans objet.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Sans objet.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

***Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère***

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

Sans objet.

Article 5. Implantations des constructions

Sans objet.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

Sans objet.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

Sans objet.

Chapitre 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

Sans objet.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

Sans objet.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 10. Accès

Sans objet.

Article 11. Voirie

Sans objet.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

Sans objet.

Article 13. Assainissement

Sans objet.

Article 14. Eaux pluviales

Sans objet.

Article 15. Autres réseaux

Sans objet.

ZONES A URBANISER

1. ZONE AU

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone AU se divise deux secteurs. Ils sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ **Constructions**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓		
	Exploitation forestière	✓		
Habitation	Logement			✓
	Hébergement			✓
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			✓
	Restauration			✓
	Commerce de gros			✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des			✓

	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
	Equipements sportifs			✓
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓		
	Entrepôt	✓		
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition			✓

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits	Autorisés sous conditions
<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs. • Les parcs d'attractions. • Les habitations légères de loisirs. • Les dépôts de déchets de toute nature. • Les carrières 	<ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement de caravanes

Article 2. Conditions d'autorisation

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb n'est possible uniquement lorsque les secteurs AUa seront entièrement aménagés.

❖ **Constructions**

Sans objet.

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Le stationnement de caravanes dans la limite d'une seule caravane sur le terrain du propriétaire de cette dernière.

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
 1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder :
 - 9 m de manière générale,
 - 4m pour les annexes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 3 m.

❖ Par rapport aux limites séparatives :

2. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Les reconstructions à l'identique sont autorisées.
2. Toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
3. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

1. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.

❖ **Forme :**

Toitures et couvertures

2. En cas de toits à pans, ces derniers doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.

Les bâtiments agricoles et les extensions ne sont pas concernés par cette règle.

3. La disposition précédente relative à l'aspect des toitures ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

4. Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.
5. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.
6. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.
7. Les toitures de type ondulées translucides sont interdites.

Bâtiments/parements extérieurs

8. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.
9. Les enduits doivent respecter les tons pastel.

Article 7. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,80 m.

2. La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne peut dépasser 2 mètres
3. Aux angles des carrefours, les murs de clôture ne pourront dépasser une hauteur de 0.8 m, sur une distance de 3 mètres, et ne pourront être surmontés d'un élément occultant (brise vue, haie...)
4. Pour les clôtures sur rue, les murs pleins sont limités à 0,80m. Ils peuvent être surmontés d'un autre dispositif.
5. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Chapitre 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Au sein des espaces à préserver identifiés par les documents graphiques, tout arrachage est soumis à déclaration préalable. Pour tout arbre arraché, un  arbre de types identique doit être replanté (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère,...).
2. Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son emprise foncière d'assiette au maintien d'une couverture végétale perméable.

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. De plus, le nombre de places requis est à créer en extérieur.
3. Pour les destinations suivantes, le nombre minimum de places de stationnement requis par construction est le suivant :
 - Deux places par logement, ou hébergement individuel
 - Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique
4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

5. Dans le cadre de l'aménagement ou de la réalisation de plus de 2 logements, un nombre de places supplémentaires est à prévoir sur les espaces communs de ces opérations : à savoir au minimum 1 place de stationnement par tranche de 3 logements ou parcelles créés.
6. Dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de réalisation de plusieurs logements au sein d'une construction, des espaces spécifiques sont à prévoir en ce qui concerne le stationnement des deux roues.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu.
2. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie, services publics de collecte des déchets...)
3. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
4. Toute création d'accès automobile sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...) est interdite.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur.. Il doit aussi répondre aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC)
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
2. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques en fonction des normes techniques existantes à la date des travaux.

ZONES AGRICOLES

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone A correspond aux espaces agricoles (cultivées ou non) de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison du potentiel et des enjeux agronomiques et économiques qu'ils représentent.

La zone A comprend un secteur Ai inconstructible du fait de son imbrication avec les zones urbaines voisines.

Chapitre 1 : Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisés
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ Ai		✓ A
	Exploitation forestière	✓ Ai		✓ A
Habitation	Logement	✓ Ai	✓ A	
	Hébergement	✓ A ✓ Ai		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ A		
		✓ Ai		
	Restauration	✓ A ✓ Ai		
	Commerce de gros	✓ A ✓ Ai		

	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ A ✓ Ai		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ A ✓ Ai		
	Cinéma	✓ A ✓ Ai		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ A ✓ Ai		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ Ai		✓ A
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ Ai		✓ A
	Salles d'art et de spectacles	✓ A ✓ Ai		
	Autres équipements recevant du public	✓ A ✓ Ai		
	Equipements sportifs	✓ A ✓ Ai		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ A ✓ Ai		
	Entrepôt	✓ A ✓ Ai		
	Bureau	✓ A ✓ Ai		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ A ✓ Ai		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les sous-sols dans les secteurs identifiés comme « zone humide » au plan de zonage.

Soumis à conditions

- Les stationnements de caravanes
- Les travaux sur la chapelle de la Perthe

Article 2 : Conditions d'autorisation

1. Les habitations à condition que leur présence à proximité du bâtiment agricole soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation correspondante.
2. Le stationnement de caravanes s'il correspondant à un accueil temporaire de gens du voyage
3. Les interventions de type réparation ou restauration de l'édifice sur la chapelle de la Perthe

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 4. Hauteur des constructions

- Le calcul des hauteurs est effectué à partir du niveau moyen du terrain d'assiette naturel avant tout travaux jusqu'au point le plus haut du bâtiment.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages techniques et autres superstructures tels qu'ouvrages de faible emprise (souches de cheminées et de ventilation, ...), antennes, paratonnerres, capteurs solaires, ...
 1. La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage, et 3m pour les annexes.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

Article 5. Implantations des constructions

❖ Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

1. Les constructions à vocation agricole doivent respecter un recul au moins égal à 15 m.

❖ Par rapport aux limites séparatives

2. L'implantation des constructions en limite séparative est libre.
3. Cependant, par rapport aux limites séparatives localisées en zones urbaines et/ou à urbaniser, un recul au moins égal à 10 m est imposé.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus;

Chapitre 4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas :

- Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

DISPOSITIONS D'ORDRE GENERAL

1. Toute architecture traditionnelle spécifique à une autre région est proscrite (Chalet, mas provençal,...).
2. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Article 6. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Sans objet.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Bâtiments/parements extérieurs

Généralités

1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Bâtiments agricoles

2. Les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.
3. Les bardages bois devront être laissés « naturels »

Article 7. Caractéristiques des Clôtures :

Seules les clôtures d'habitations sont concernées

1. La hauteur totale des clôtures sur rue ne peut dépasser (piliers, éléments de composition et de portail exclus) 1,80 m.
2. Aux angles des carrefours, les murs de clôture ne pourront dépasser une hauteur de 0.8 m, sur une distance de 3 mètres, et ne pourront être surmontés d'un élément occultant (brise vue, haie...)
3. Les murs pleins sont limités à 0,80m. Ils peuvent être surmontés d'un autre dispositif.
4. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

Chapitre 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 8. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Les constructions doivent être accompagnées de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...
2. L'accompagnement doit correspondre à un traitement paysager adapté, composé d'essences locales susceptible de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement proche.

❖ Éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23

3. Au sein des espaces à préserver identifiés par les documents graphiques, tout  arrachage est soumis à déclaration préalable. Pour tout arbre arraché, un  arbre de type identique doit être replanté (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère,...).

Chapitre 6. Stationnement

Article 9. Stationnement

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Equipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques ou privées

Rappel :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

Article 10. Accès

1. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.
2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article 11. Voirie

1. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 12. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.
2. Les installations internes, en particulier dans le cadre de système de récupération des eaux pluviales utilisé de façon complémentaire, doivent s'assurer de ne pas perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou être susceptibles d'engendrer une pollution par une contamination de l'eau distribuée.

Article 13. Assainissement

1. Toute construction doit garantir le traitement de ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement et/ou de traitement individuel respectant la réglementation en vigueur. Il doit également répondre aux dispositions du zonage d'assainissement de la commune, ainsi qu'aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC)
2. En cas de desserte ultérieure du terrain par un réseau collectif, l'équipement individuel doit pouvoir être mis hors service et la construction raccordée au nouveau réseau.
3. Le rejet des effluents des eaux résiduaires agricoles doit être soumis à un prétraitement.

Article 14. Eaux pluviales

1. La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique liée à la nature des rejets ou du terrain. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur peut être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Article 15. Autres réseaux

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques, sous réserve que ces réseaux s'avèrent obligatoires au vu de la destination du projet.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Usages de sols, destinations de constructions et natures d'activité

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Chapitre 1. Interdictions et restrictions en matière d'occupation des sols

Article 1. Interdictions et autorisations

❖ Constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions.	Autorisées
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓ N		
	Exploitation forestière	✓ N		
Habitation	Logement	✓ N		
	Hébergement	✓ N		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	✓ N		
	Restauration	✓ N		
	Commerce de gros	✓ N		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ N		
	Hébergement hôtelier et touristique	✓ N		
	Cinéma	✓ N		
Equipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	✓ N		

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ N		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓ N		
	Salles d'art et de spectacles	✓ N		
	Autres équipements recevant du public	✓ N		
	Equipements sportifs	✓ N		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓ N		
	Entrepôt	✓ N		
	Bureau	✓ N		
	Centre de congrès et d'exposition	✓ N		

❖ **Types d'activité, usages et affectations des sols**

Interdits

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les stationnements de caravanes

Soumis à conditions

- Les travaux sur les constructions et équipements existants

Article 2. Conditions d'autorisation

1. Les travaux sur les constructions et équipements existants (réfection) sans possibilité d'extensions ou constructions nouvelles

Chapitre 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 3. Mixité fonctionnelle est sociale

1. Sans objet.

***Caractéristiques urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère***

Chapitre 3. Volumétrie et implantations des constructions

Article 4. Hauteur des constructions

1. Sans objet.

Article 5. Implantations des constructions

❖ **Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :**

1. Sans objet.

❖ **Par rapport aux limites séparatives**

2. Sans objet.

Chapitre 4. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Article 6. Dispositions d'ordre général

1. Sans objet.

Article 7. Caractéristiques architecturales des bâtiments et de leurs annexes

❖ **Forme :**

Toitures

1. Sans objet.

❖ **Matériaux et couleurs :**

Toitures et couvertures

2. Sans objet.

Bâtiments/parements extérieurs

3. Sans objet.

Article 8. Caractéristiques des Clôtures

1. Sans objet.

Chapitre 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Article 9. Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions

1. Sans objet.

Éléments paysagers à préserver au titre de l'article L151-23

2. Au sein des espaces à préserver identifiés par les documents graphiques, tout arrachage est soumis à déclaration préalable. Pour tout arbre arraché, un arbre de types identique doit être replanté (buisson pour buisson, arbuste pour arbuste, arbre feuillu pour arbre feuillu, conifère pour conifère,...).


Chapitre 6. Stationnement

Article 10. Stationnement

1. Sans objet.

Équipements et réseaux

Chapitre 7. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 11. Accès

1. Sans objet.

Article 12. Voirie

1. Sans objet.

Chapitre 8. Desserte par les réseaux

Article 13. Alimentation en eau potable

1. Sans objet.

Article 14. Assainissement

1. Sans objet.

Article 15. Eaux pluviales

1. Sans objet.

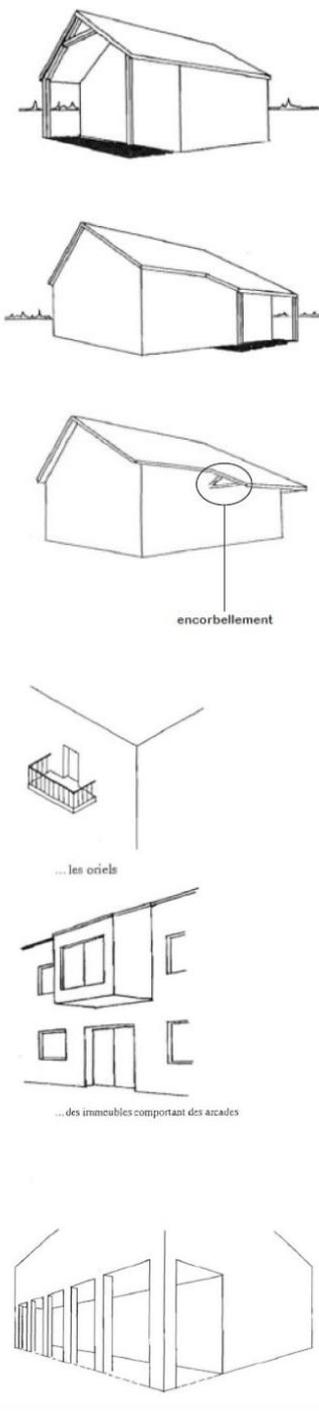
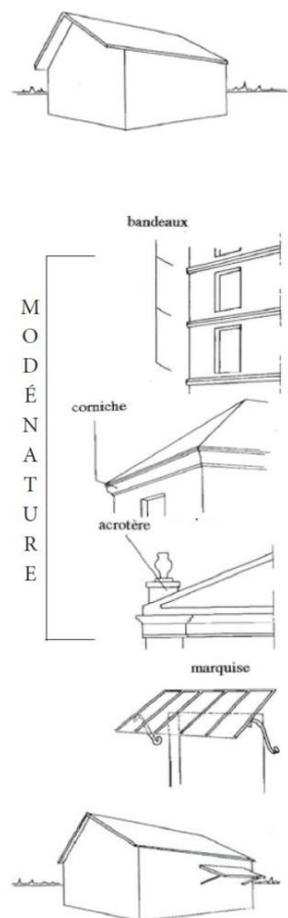
Article 16. Autres réseaux

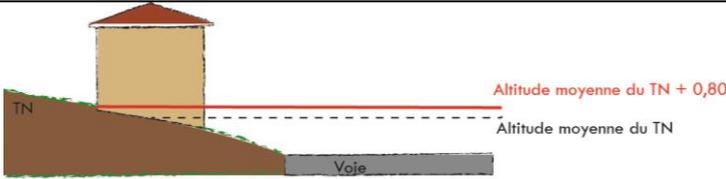
1. Sans objet.

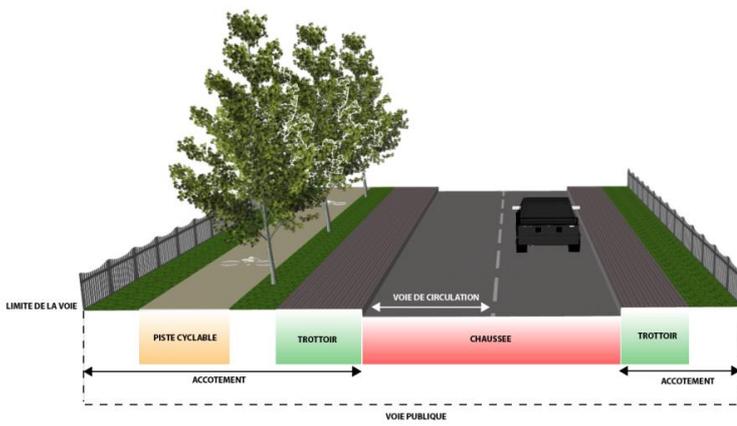
ANNEXES

2. DEFINITION/LEXIQUE

Termes	Définitions	Remarques
ABRIS DE JARDIN	Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes..... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.	Dimensions : 2,5 mètres de hauteur maximum
ACTIVITE FORESTIERE	activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.	
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE	construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc....	
ANNEXES	Bâtiment ou construction détaché de la construction principale, et qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.	Garage, piscine, dépendance,...
BATIMENT PRINCIPAL	bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.	
BATIMENT	Toute construction destinée à servir d'abri et/ou à isoler	
CHAUSSEE	La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général.	
COURS D'EAU	Constitue un cours d'eau, un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année	
EMPRISE AU SOL :	L'emprise au sol, au sens du livre IV du code de l'urbanisme, correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus (R.420-1 du code de l'urbanisme). Par ailleurs, les terrasses sont constitutives d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain une fois les travaux achevés. Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une emprise au sol. Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne présentent pas	

	<p>d'élévation significative par rapport au sol et sont dépourvues de fondations profondes</p> <p>Elle est exprimée sous forme d'un coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie concernée et la surface du terrain.</p>	
	Inclus dans l'emprise au sol	Exclus de l'emprise au sol
		
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS	constructions définies à l'article R 443-1 du Code de l'Urbanisme comme étant des "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et	

	constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".	
LIMITE SEPARATIVE	ligne qui sépare deux unités foncières contiguës	
LIMITE DE LA VOIE :	<p>a- <u>En présence d'un plan d'alignement approuvé</u> : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.</p> <p>b- <u>En l'absence de plan d'alignement</u> : limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.</p>	
NIVEAU MOYEN DU SOL		
OPERATION D'AMENAGEMENT	Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.	lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.
TERRAIN	unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.	
TOIT-TERRASSE	Comme leur nom l'indique, les toitures-terrasses sont des ouvrages d'allure sensiblement horizontale qui doivent satisfaire les fonctions de couverture (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Leur pente est inférieure à 8%.	
TROTTOIR	partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.	
VOIE PUBLIQUE	<p>Espace public voué à la circulation des personnes et des véhicules en tout genre.</p> <p>La voie publique est donc l'espace bordé par les limites de terrains privés</p>	<p>Cf. définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chaussée - trottoir - voie de circulation

	 <p>The diagram illustrates a road cross-section with the following components from left to right: a 'PISTE CYCLABLE' (orange), a 'TROTTOIR' (green), a 'CHAUSSEE' (red), and another 'TROTTOIR' (green). The 'ACCOTEMENT' (shoulder) is indicated by arrows extending from the 'TROTTOIR' areas. The 'VOIE DE CIRCULATION' (traffic lane) is shown as a double-headed arrow over the 'CHAUSSEE'. The 'VOIE PUBLIQUE' (public way) is the entire width of the road, bounded by a dashed line. A 'LIMITE DE LA VOIE' (road limit) is marked on the left side. A car is shown driving on the 'CHAUSSEE'.</p>	
<p>VOIE DE CIRCULATION</p>	<p>subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules</p>	<p>Cf. définitions : - chaussée</p>