



Réalisé par

G2C environnement

17 rue du port

27400 LOUVIERS

COMMUNE DE MONTFORT SUR RISLE DÉPARTEMENT DE L'EURE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT PIÈCE 5/6

Vu pour annexé à la DCM d'approbation du :



Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

Aix en Provence - Argentan - Arras - Bordeaux - Brive - Castelnau-d'Aud - Charleville - Mâcon - Nantes - Nancy - Paris - Rouen - Rabat (Maroc)

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....	4
Article 2 : Division du territoire en zones.....	4
Article 3 : Adaptations mineures	4
Article 4 : Rappels	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone U.....	7
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UP	13
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	19
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone AU	20
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 2AU	25
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	27
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A.....	28
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	32
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N.....	33
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	39
RECENSEMENT DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°	40



TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Article 1er : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Montfort sur Risle.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine (zones UA, UB et UP), en zone à urbaniser (AU et 2AU), en zone agricole (zone A), et en zone naturelle et forestière (zone N, Ns et NL).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des cheminements et voies existants à conserver, des emplacements réservés, des éléments du paysage à protéger ainsi que des Espaces Boisés Classés à conserver, à créer ou à protéger.

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

Article 4 : Rappels

- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-5 7 :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
 - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du Code de l'Urbanisme).
 - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.R.421-12 du Code de l'Urbanisme).



- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut 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 de l'Etat.
 - 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 le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.



TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone U

La zone urbaine dense comprenant des constructions à vocation mixte se divise en deux secteurs : la zone UA correspond au centre bourg, la zone UB correspond aux extensions du bourg.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Le stationnement isolé de caravanes.

En plus des dispositions s'appliquant dans la zone, dans le secteur UA, sont interdits :

- Les sous-sols

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée.
- les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatible avec la fonction résidentielle de la zone.
- l'extension et l'aménagement des constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient présentes dans la zone à la date d'opposabilité du PLU.
- l'extension et l'aménagement des constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient présentes dans la zone à la date d'opposabilité du PLU.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité industrielle ou artisanale ou agricole déjà présente sur l'unité foncière.

En plus des dispositions s'appliquant dans la zone, dans le secteur d'implantation lié aux coteaux indiqué aux documents graphiques :

Les constructions autorisées doivent répondre aux prescriptions des articles 9 et 10 spécifiques à ce secteur (emprise au sol inférieure à 20 m² et hauteur inférieure à 5 mètres).

Eléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7°

Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions prévues en annexe de ce règlement.

Dans les secteurs soumis au PPRI

Les occupations et utilisations autorisées dans la zone devront aussi respecter le règlement du PPRI.

Cas particuliers

Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 .



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article U3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer devront :

- comporter une bande roulante de 3 m de large minimum ;
- comporter une emprise minimum de 6 mètres si elles sont supérieures à 50 mètres de long.
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles d'une longueur inférieure à 50 m et se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour. Elles devront comporter des placettes de retournement.

3 – CHEMINS ET VOIES IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 6°

L'emprise ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservées.

Article U4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux.

2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.



3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie devra être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

4 – RÉSEAU ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE / FILAIRE

Tant pour le raccordement des nouvelles constructions que pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication devront être installées en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Article U5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – DISTANCE DE REcul MINIMAL PAR RAPPORT À LA VOIRIE

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en observant une marge de retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- soit à l'alignement des constructions existantes sur la parcelle ou sur une parcelle limitrophe.

2 – EN ZONE UB LE LONG DE LA RD 130

Par rapport à la RD 130 les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres.

3 - CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article dans le cas :

- d'extensions sans diminution du retrait existant dans l'alignement de la construction,
- de reconstructions après sinistre en respectant les règles de retraits observées avant le sinistre.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- soit en continuité avec une ou plusieurs limites
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m avec les limites séparatives .

2 - CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article dans le cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul existant.



Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article U9 : Emprise au sol

Non réglementé

En plus des dispositions s'appliquant dans la zone, dans le secteur d'implantation lié aux coteaux indiqué aux documents graphiques :

L'emprise maximale des constructions est fixée à 20 m².

Article U10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

- Secteur UA :

Les constructions devront avoir une hauteur maximale de 15 mètres.

- Secteur UB :

Les constructions devront avoir une hauteur maximale de 8 mètres.

- Dans le secteur d'implantation indiqué aux documents graphiques :

Les constructions devront avoir une hauteur maximale de 5 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article U11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter le cadre environnant (sans exclure les architectures contemporaines de qualité).

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible. Les terrassement conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 0.5 m par rapport au terrain naturel sont interdits, sauf si les dispositions du PPRI exigent un exhaussement supérieur.



2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs en plâtre, briques creuses et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles.

3 - TOITURES

Les toitures des constructions devront comporter deux pans par axe de faîtage. La pente sera supérieure ou égale à 40° et les débords ne pourront être inférieurs ou égaux à 20 cm.

Lorsqu'ils ne sont pas parallèles, les axes de faîtage d'un même bâtiment ne peuvent être que perpendiculaire. Les croupes auront une hauteur supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la pointe du pignon.

Seules les constructions adossées à un pan de mur existant peuvent comporter une toiture à un pan, ainsi que les toitures végétalisées et les toitures comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, le nombre de pans et angle pourront être différents pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et supérieure à 250 m² :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle pouvant être compris entre 25° et 35°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'industrie, d'artisanat, à la fonction d'entrepôt ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- Lorsque le parti architectural de la construction favorise la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.
- Les couvertures devront respecter une tonalité foncée et ne pourront pas être réalisées en matériaux ondulés.

4- LES CLÔTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives, de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, sur mur bahut ou non, sans que la hauteur totale ne soit supérieure à 1,6 m et que le mur bahut n'excède pas 0,5 mètres. Des hauteurs peuvent être imposées pour des raisons de sécurité routière notamment dans les carrefours et virages.

Article U12 : Stationnement

1 – GÉNÉRALITÉS

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

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il sera exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux activités artisanales : 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.



Article U13 : Espaces libres et plantations

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

Secteur UA

Un minimum de 15% des unités foncières devra être aménagé en espaces de pleine terre ou plantés. Les toitures végétalisées seront prises en compte dans l'évaluation de cette surface.

Secteur UB

Un minimum de 25% des unités foncières devra être aménagé en espaces de pleine terre ou plantés. Les toitures végétalisées seront prises en compte dans l'évaluation de cette surface.

2 - ELÉMENTS IDENTIFIÉS

Les ensembles arborés, les haies, les alignements d'arbres tout comme les éléments localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

3 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UP

La Zone UP est caractérisée par un tissu lâche et comprenant des constructions principalement à usage d'habitations. Elle correspond au quartier de Soquence.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UP1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les campings ;
- le stationnement isolé de caravanes.

Article UP2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- Les activités artisanales à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.
- L'extension et l'aménagement des exploitations agricoles à conditions qu'elles soient déjà présentes dans la zone à la date d'opposabilité du document.
- Les entrepôts à condition qu'ils soient situés sur l'unité foncière d'une activité déjà présente.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée.

Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 .

Éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7°

- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions prévues en annexe de ce règlement.

Dans les secteurs soumis au PPRI

Les occupations et utilisations autorisées dans la zone devront aussi respecter le règlement du PPRI.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UP3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer devront :

- comporter une bande roulante de 3 m de large minimum ;
- comporter une emprise minimum de 6 mètres si elles sont supérieures à 50 mètres de long.
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles d'une longueur inférieure à 50 m et se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour. Elles devront comporter des placettes de retournement.

Article UP4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux.

2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie devra être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.



4 – RÉSEAU ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE / FILAIRE

Tant pour le raccordement des nouvelles constructions que pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication devront être installées en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique devra être réalisé en souterrain.

Article UP5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UP6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées dans une bande d'implantation, mesurée à partir de la limite du domaine public des voies existantes, comprise entre 10 et 70 m.

Article UP7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES (LIMITES DONT UNE EXTRÉMITÉ TOUCHE UNE VOIE)

Les constructions devront être implantées :

- soit en respectant une marge de retrait de 10 m.
- soit en continuité avec une des limites et en respectant une marge de retrait minimal de 20 m par rapport aux autres limites latérales.

Les constructions dont l'emprise sol est inférieure à 30 m² devront respecter un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

2 – PAR RAPPORT AUX FONDS DE PARCELLES

Les constructions devront respecter un retrait minimum de 25 m par rapport aux berges des cours d'eau identifiés.

3 - CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article dans le cas :

- d'extensions sans diminution du retrait existant dans l'alignement de la construction,
- de reconstructions après sinistre en respectant les règles de retraits observées avant le sinistre.

Article UP8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m² devront être :

- soit contiguës
- soit respecter un retrait d'au moins 10 m.

Article UP9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 30%.



Article UP10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent avoir une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas :

- d'extension des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- de reconstructions après sinistre à l'identique.

Article UP11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter le cadre environnant (sans exclure les architectures contemporaines de qualité).

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible. Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 0.5 m par rapport au terrain naturel sont interdits sauf si les dispositions du PPRI exigent un exhaussement supérieur.

2 – FACADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs en plâtre, briques creuses et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles.

3 - TOITURES

Les toitures des constructions devront comporter deux pans par axe de faîtage. La pente sera supérieure ou égale à 40° et les débords ne pourront être inférieurs ou égaux à 20 cm.

Lorsqu'ils ne sont pas parallèles, les axes de faîtage d'un même bâtiment ne peuvent être que perpendiculaire. Les croupes auront une hauteur supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la pointe du pignon.

Seules les constructions adossées à un pan de mur existant peuvent comporter une toiture à un pan ainsi que les toitures végétalisées et les toitures comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, le nombre de pans et angle pourront être différents pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et supérieure à 250 m² :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle pouvant être compris entre 25° et 35°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'artisanat, à la fonction d'entrepôt ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- Lorsque le parti architectural de la construction favorise la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.

Les couvertures devront respecter une tonalité foncée et ne pourront pas être réalisées en matériaux ondulés.

4- LES CLÔTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive d'essence locale ou de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale est d'1m60.

Article UP12 : Stationnement

1 – GÉNÉRALITÉS

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

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il sera exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux activités artisanales : 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Article UP13 : Espaces libres et plantations

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

Un minimum de 50% des unités foncières devra être aménagés en espaces libres de pleine terre ou plantés.

2 - ELÉMENTS IDENTIFIÉS

Les ensembles arborés, les haies, les alignements d'arbres tout comme les éléments localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

3 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UP14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone AU

La zone à urbaniser 1AU correspond au secteur de l'Ecole. Destiné principalement à accueillir des constructions à usage d'habitation. Le règlement de la zone 1AU reprend les caractéristiques du secteur UB correspondant aux extensions du bourg.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur supérieure à 2 mètres et de plus de 100 m² d'emprise au sol, non liés à une occupation ou une utilisation du sol soumises à des conditions particulières ou à l'aménagement paysager des parcelles.
- le stationnement isolé de caravanes
- les entrepôts
- les campings
- Les industries
- Les activités agricoles

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AU1 à condition d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme, comprenant au moins 20% de logements aidés et assurant l'intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager.

De plus :

- les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée.
- Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 .



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer devront :

- comporter une bande roulante de 3 m de large minimum ;
- comporter une emprise minimum de 6 mètres si elles sont supérieures à 50 mètres de long.
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles d'une longueur inférieure à 50 m et se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour. Elles devront comporter des placettes de retournement.

Article AU4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux.

2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie devra être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.



4 – RÉSEAU ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE / FILAIRE

Tant pour le raccordement des nouvelles constructions que pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication devront être installées en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Article AU5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies
- soit en retrait de 6 mètres par rapport à l'alignement
- le long de la RD 130, les constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- soit en continuité avec une ou plusieurs limites séparatives
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m avec les limites séparatives .

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est défini conformément aux documents graphiques

- DANS UNE BANDE DE 20 MÈTRES PAR RAPPORT À LA LIMITE DU DOMAINE PUBLIC DÉFINIT PAR RAPPORT À LA VOIE FERRÉE.

Les constructions devront avoir une hauteur maximale de 8 mètres.



- DANS LA BANDE COMPRISE ENTRE 20 ET 50 MÈTRES PAR RAPPORT À LA LIMITE DU DOMAINE PUBLIC DÉFINI PAR RAPPORT À LA VOIE FERRÉE.

Les constructions devront avoir une hauteur maximale de 7 mètres.

- DANS LA BANDE COMPRISE AU DELÀ DE 50 MÈTRES PAR RAPPORT À LA LIMITE DU DOMAINE PUBLIC DÉFINI PAR RAPPORT À LA VOIE FERRÉE.

Les constructions devront avoir une hauteur maximale de 6 mètres.

2 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application des dispositions de cet article en cas de constructions et installations d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article AU11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter le cadre environnant (sans exclure les architectures contemporaines de qualité).

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible. Les terrassement conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 0.5 m par rapport au terrain naturel sont interdits.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs en plâtre, briques creuses et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles.

3- TOITURES

Les toitures des constructions devront comporter deux pans par axe de faîtage. La pente sera supérieure ou égale à 40° et les débords ne pourront être inférieurs ou égaux à 20 cm.

Lorsqu'ils ne sont pas parallèles, les axes de faîtage d'un même bâtiment ne peuvent être que perpendiculaire.

Seules les constructions adossées à un pan de mur existant peuvent comporter une toiture à un pan ainsi que les toitures végétalisées et les toitures comportant des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, le nombre de pans et angle pourront être différents pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et supérieure à 250 m² :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle pouvant être compris entre 25° et 35°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- lorsque le parti architectural de la construction favorise la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.



La couverture des constructions devra être de tonalité rouge à brun ou gris à noir et ne pourra pas être réalisée en matériaux ondulés.

4- LES CLÔTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment. Les clôtures doivent être constituées de haies vives, de grilles ou tout autre dispositif à claire voie, sur mur bahut ou non, sans que la hauteur ne soit supérieure à 1,6 et que le mur bahut n'excède 0,5 m.

Article AU12 : Stationnement

1 – GÉNÉRALITÉS

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

Il ne peut 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.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il sera exigé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux activités artisanales : 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Article AU13 : Espaces libres et plantations

Un minimum de 30% des unités foncières devra être aménagé en espaces libres ou planté. Les toitures végétalisées seront prises en compte dans l'évaluation de cette surface.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 2AU

La Zone à urbaniser 2AU correspond au secteur des Champs Saint Simon. Elle a pour vocation l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Actuellement, les voies publiques et (ou) les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à procédure de modification du PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2AU2.

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions :

- les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14.

Article 2AU3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Article 2AU4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 2AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en observant une marge de retrait minimal de 1 mètre



Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées :

- soit en continuité avec une ou plusieurs limites séparatives
- soit en respectant un retrait minimal avec les limites séparatives de 1 m.

Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU11 : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AU12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A

La zone agricole concerne à la fois des espaces cultivés de la commune et les ensembles bâtis à vocation agricole.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- comporter une bande roulante de 4 m de large minimum ;
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



Article A4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le règlement du service des eaux.

2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

3 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie devra être privilégiée sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

4 – RÉSEAU ELECTRIQUE ET TELEPHONIQUE / FILAIRE

Tant pour le raccordement des nouvelles constructions que pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication devront être installées en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de retrait minimale de 10 mètres

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites séparatives de 3 m.



Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul existant.
- de constructions et installations à usage d'équipement public ou liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur maximale des constructions est fixée pour :

- les constructions à usage d'activité agricole à 15 mètres.
- les constructions d'habitation à 8 mètres au faîtage,

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de silos,
- de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

Article A11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter le cadre environnant (sans exclure les architectures contemporaines de qualité). Pour leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les extensions doivent être réalisées en respectant les caractéristiques de la construction principale dont elles dépendent.

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable.

Les toitures terrasse sont interdites.

Les dépôts à l'air libre bordant les voies doivent être masqués par une haie vive.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.



Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépines, noisetiers, sureaux, cornouillers, frênes...)

Article A12 : Stationnement

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

Article A13 : Espaces libres et plantations

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Les plantations devront être remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépines, noisetiers, sureaux, cornouillers, frênes...)

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

La zone Naturelle (N) se divise en plusieurs secteurs :

- une zone naturelle stricte (N) à dominante forestière
- un secteur Ns qui correspond à la zone inondable dans laquelle aucun mode d'utilisation ou d'occupation du sol n'est autorisé excepté ceux liés au fonctionnement des réseaux publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- un secteur NL, à une vocation touristique et de loisirs, qui correspond à l'emprise du camping et aux installations touristiques du château.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admises sous conditions dans la zone N à l'exception du secteur Ns:

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ou liées et indispensables à l'exploitation forestière.
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol existante
- les annexes à condition qu'elles soient implantées à moins de 150 m d'une construction existante antérieure à la date d'approbation du présent document et dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m²
- les abris pour animaux à condition qu'il y ait un côté ouvert et une emprise au sol inférieure à 50 m²
- le changement de destination des constructions existantes à usage d'habitat, d'entrepôt, d'artisanat, de commerce, de restauration ou d'hébergement à condition qu'il ne concerne pas une construction postérieure à la date d'approbation du présent document.

En plus des dispositions générales à la zone, dans le secteur Nl sont autorisés :

Les constructions à condition qu'elles répondent à une vocation touristique et loisirs.

Dans l'ensemble de la zone N

Sont autorisés les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) à condition de respecter les dispositions des articles 6 et 7 qui les concernent.

Dans les secteurs soumis au PPRI

Les occupations et utilisations autorisées dans la zone devront aussi respecter le règlement du PPRI.



Dans les secteurs de cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute création d'accès directs sur la RD130 est interdite.

2 – CHEMINS ET VOIES IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 6°

L'emprise ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservées.

Article N4 : Desserte par les réseaux

1 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

2 - EAUX PLUVIALES

L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégié sur la parcelle. En cas d'impossibilité et en fonction de l'existence d'un réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone, l'évacuation des eaux pluviales pourra être envisagée vers ce réseau.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de retrait de 5 m minimum.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant,
- de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif,



Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de retrait de 5 m minimum.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant,
- de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif,

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être :

- soit contiguës
- soit respecter une marge de retrait d'au moins 5 m.

Article N9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

1 – MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 – HAUTEUR MAXIMALE

Les extensions ne peuvent dépasser la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres.

3 – CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas :

- de construction ou installation nécessaire au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- de reconstructions après sinistre en respectant les règles de retraits observées avant le sinistre.

Article N11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent respecter le cadre environnant (sans exclure les architectures contemporaines de qualité).

1- VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiment existant doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible. Les terrassements conduisant à un exhaussement du terrain naturel supérieur à 0.5 m par rapport au terrain naturel sont interdits.

2 – FAÇADES

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.



Les murs en plâtre, briques creuses et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles.

3 - TOITURES

Les toitures des constructions devront comporter deux pans par axe de faîtage. La pente sera supérieure ou égale à 40° et les débords ne pourront être inférieurs ou égaux à 20 cm.

Seules les constructions adossées à un pan de mur existant peuvent comporter une toiture à un pan ainsi que les toitures végétalisées et les toitures comportant des panneaux solaires.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, le nombre de pans et d'angle pourront être différents pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal, avec un angle pouvant être compris entre 25° et 35°,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- lorsque le parti architectural de la construction est caractérisé par un caractère bioclimatique ou innovant.
- la couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat. Elle ne pourra pas être réalisée en matériaux ondulés.

4- LES CLÔTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les végétaux utilisés seront d'essence locale (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépines, noisetiers, sureaux, cornouillers, frênes...)

Article N12 : Stationnement

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

Article N13 : Espaces libres et plantations

1 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres devront faire l'objet d'un aménagement paysager. .

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

2 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

3 - ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS

Les ensembles arborés, les haies, les alignements d'arbres tout comme les éléments localisés aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés après autorisation dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

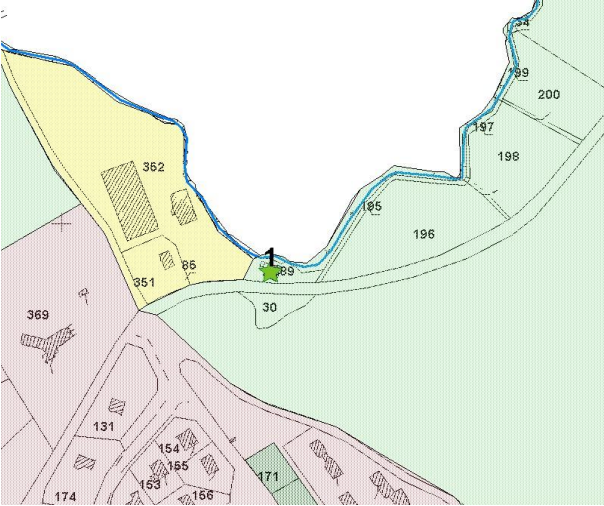
(Les numéros font référence au plan de zonage – documents graphiques du présent PLU)

N°	LOCALISATION – OBJET – CARACTÉRISTIQUES	SUPERFICIE APPROXIMATIVE	BÉNÉFICIAIRE
1	Bourg – Parcelles 631, 632, 634 Agrandissement du parking de L'Isle	1 110 m ²	COMMUNE
2	Bourg – Parcelles 110, 111, 637 Agrandissement du parking de L'Isle	115 m ²	COMMUNE
3	Agrandissement du cimetière – Parcelle 580	6 050 m ²	COMMUNE


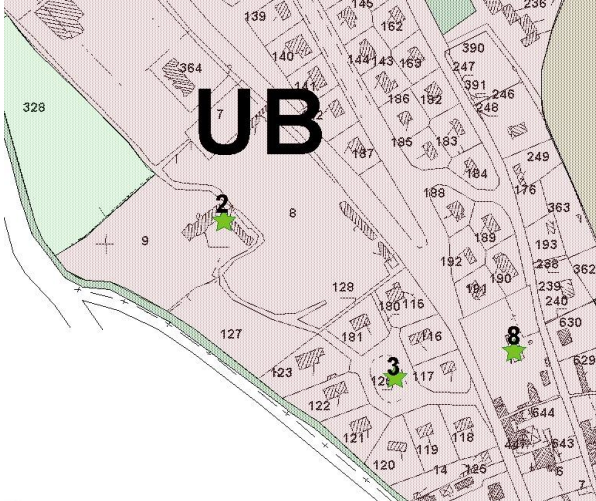


RECENSEMENT DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7°


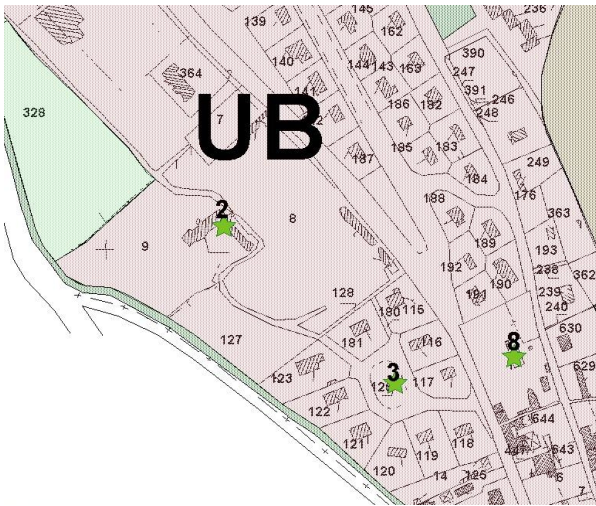


N°	1
Photo	
Localisation	<p>Moulin de cadran</p> 
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Ancien moulin destiné à l'habitation
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine bâti industriel de la commune, participe de l'identité locale.
Prescriptions	<p>Tous les travaux réalisés sur la construction identifiée doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur</p> <ul style="list-style-type: none"> - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à son identification <p>Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine</p>



N°	2
Photo	
Localisation	<p>La Motte</p> 
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Château de la Motte
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine bâti de la commune, participe de l'identité locale. Les bâtiments ont été reconstruits dans la 1ère moitié du 17^e siècle, le logis a été remanié au 19^e siècle. - Colombier, chapelle et communs
Prescriptions	<p>Tous les travaux réalisés sur la construction identifiée doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur</p> <ul style="list-style-type: none"> - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à son identification - Des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine <p>Les ouvertures de fenêtres sont à conserver en l'état, ils ne peuvent être dissociés du reste de l'édifice bâti.</p>



N°	3
Photo	
Localisation	<p>Quartier de la Source</p> 
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Lavoir
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du petit patrimoine bâti de la commune, participe à l'identité locale
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation en l'état


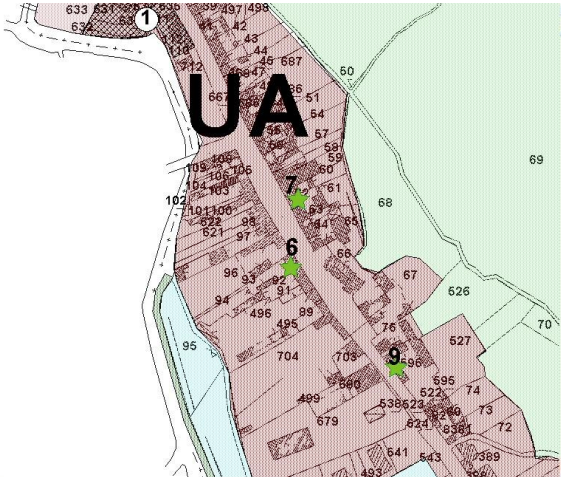


N°	4
Photo	
Localisation	<p>Bourg</p>
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Maison d'habitation
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine bâti de la commune - calcaire, brique, appareil mixte et couverture en ardoise. - Couverture : toit à long pans, croupe, toit en pavillon - Constitué d'un étage carré et d'un étage de comble - Élévation ordonnancée - Représentation ferronnerie et sculpture
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'ordonnancement et de la volumétrie - Respect des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine



N°	5
Photo	
Localisation	<p>Le Franc Manoir</p>
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Maison bourgeoise
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine bâti de la commune
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'ordonnancement et de la volumétrie - Respect des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine


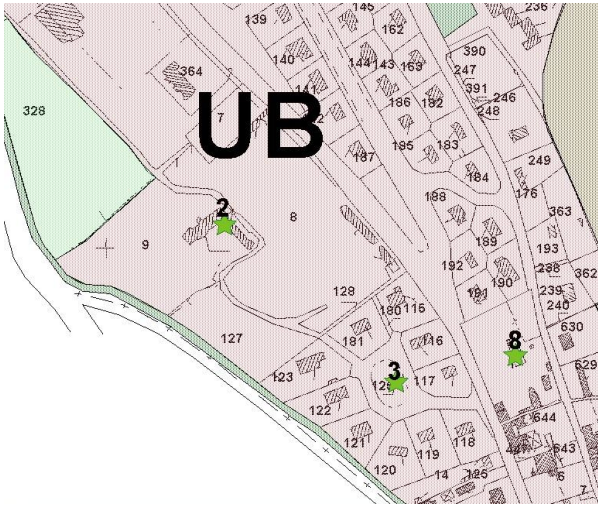


N°	6
Photo	
Localisation	<p>Bourg</p> 
Description	<p>- Maisons de ville</p>
Intérêt	<p>Élément du patrimoine bâti de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - calcaire, brique, pierre avec brique en remplissage, bossage et couverture en ardoise. - Constitué d'un étage carré et d'un étage de comble - Elévation ordonnancée <p>Couverture : toit à long pans et croupe. Eléments de représentation : ferronnerie, céramique et sculpture.</p>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'ordonnancement et de la volumétrie - Respect des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine


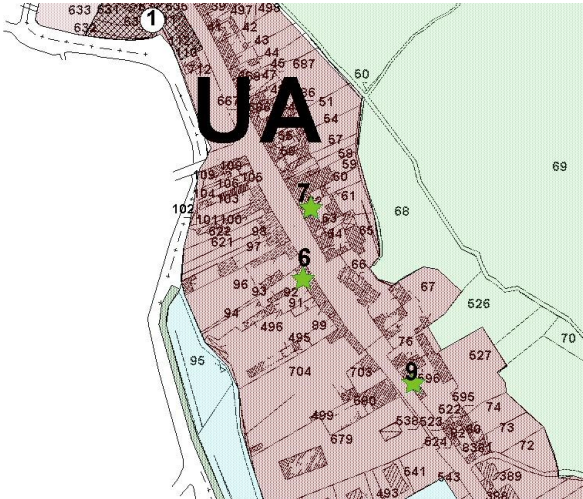


N°	7
Photo	
Localisation	<p>Centre bourg</p>
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Maison de ville comprenant une cour intérieure.
Intérêt	<p>Élément du patrimoine bâti de la commune, participe de l'identité locale : matériaux d'origine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - calcaire, brique, appareil mixte et couverture en ardoise. - Constitué d'un étage carré et d'un étage de comble - Elévation en travées - Couverture A la mansart
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'ordonnancement et de la volumétrie - Respect des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine - Les inscriptions ne doivent pas disparaître - Les encadrements de fenêtres sont à conserver en l'état, ils ne peuvent être dissociés du reste de l'édifice bâti.


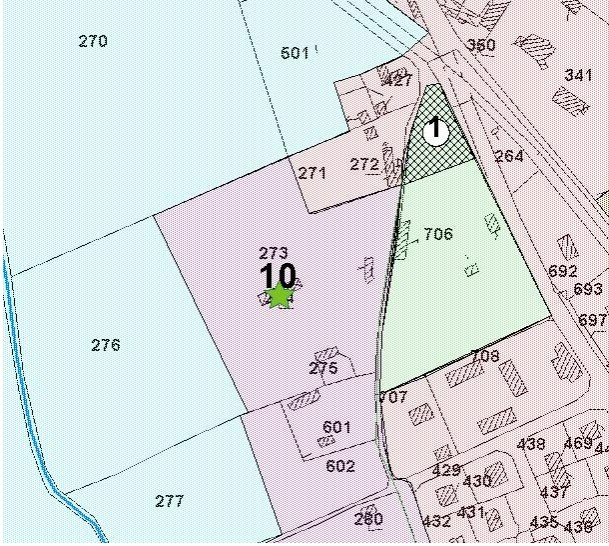


N°	8
Photo	
Localisation	<p>Bourg</p> 
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Maison de ville
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine bâti de la commune - calcaire, brique, appareil mixte et couverture en ardoise. - Constitué d'un étage carré en surcroît - Elévation en travées <p>Couverture : toit à long pans et croupe.</p>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'ordonnancement et de la volumétrie - Respect des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine


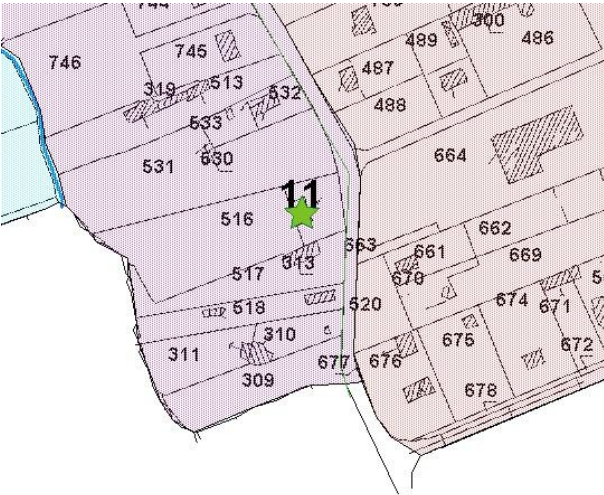


N°	9
Photo	
Localisation	<p>Bourg</p> 
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Maison d'habitation – ancienne gendarmerie
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine bâti de la commune - calcaire, silex, brique, appareil mixte, enduit et couverture en ardoise. - Constitué d'un étage carré en surcroît - Elévation en travées <p>Couverture : toit à long pans et croupe.</p>
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'ordonnancement et de la volumétrie - Respect des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine


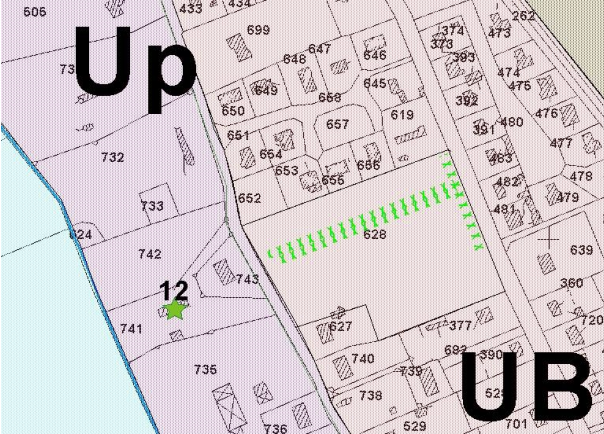


N°	10
Photo	
Localisation	Soquence 
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Maison d'habitation
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine bâti de la commune – architecture traditionnelle de maison à pan de bois
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'ordonnancement et de la volumétrie - Respect des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine


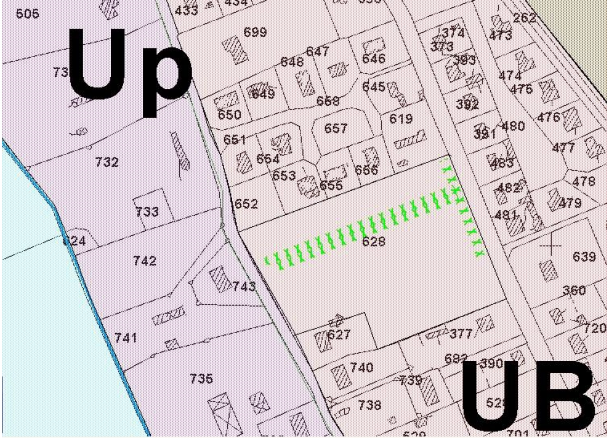


N°	11
Photo	
Localisation	
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Maison d'habitation - chaumière
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine bâti de la commune
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'ordonnancement et de la volumétrie - Respect des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine - Les inscriptions ne doivent pas disparaître


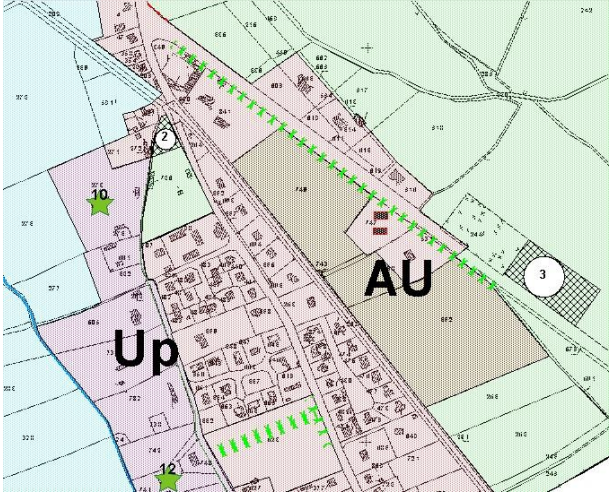


N°	12
Photo	
Localisation	Soquence 
Description	<ul style="list-style-type: none"> - Maison d'habitation
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine bâti de la commune – architecture traditionnelle de maison à pan de bois
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'ordonnancement et de la volumétrie - Respect des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine - Les inscriptions ne doivent pas disparaître



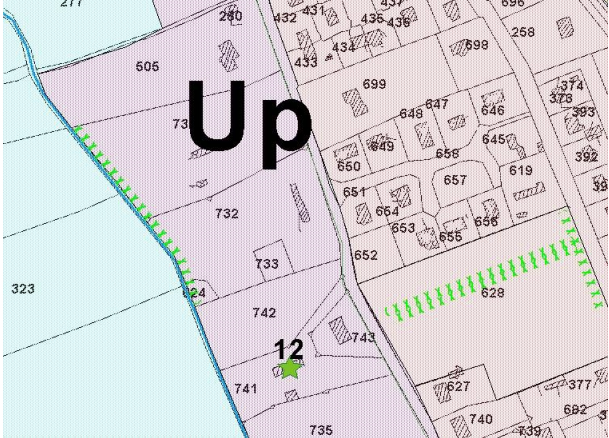


N°	13
Photo	
Localisation	<p>Soquence</p> 
Description	Verger de pommier
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine arboré de la commune.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Les pommiers protégés font l'objet d'une orientation d'aménagement. Ils doivent être conservés.



N°	14
Photo	
Localisation	<p>RD 124</p> 
Description	Alignement de platanes le long de la RD 124
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine végétal de la commune.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - Les platanes doivent être remplacés.



N°	15
Photo	 
Localisation	<p>RD 124</p> 
Description	<p>Alignement de peupliers</p>
Intérêt	<ul style="list-style-type: none"> - Élément du patrimoine végétal de la commune.
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> - L'alignement le long de la ripisylve doit être conservé.