

DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE DE POUILLON

REVISION SIMPLIFIEE N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

=====

Règlement

**REGLES APPLICABLES A L'INTERIEUR
DES ZONES**

Préambule

Ce chapitre introductif a pour vocation de préciser certains termes et expressions utilisés dans le règlement.

1 - Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les installations et travaux divers (parc d'attraction, aire de jeux et de sports, aire de stationnement, affouillements et exhaussements des sols, décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles),
- les démolitions,
- les clôtures,
- les coupes et abattages d'arbres.

2 - Le terrain - l'îlot de propriété

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

3 - Le terrain à bâtir

C'est un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain. Un terrain situé en zone inconstructible du PLU ne peut être qualifié de terrain à bâtir.

4 - Les divisions foncières – les lotissements

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article R. 315-1 du code de l'Urbanisme toute division d'un îlot de propriété en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus dudit îlot de propriété.

5 - Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Ne constitue pas un groupe d'habitations au sens de l'article R. 421-7-1 du code de l'Urbanisme, l'édification sur un même terrain par une même personne physique ou morale, de plusieurs habitations destinées à être gérées sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 et dont le terrain d'assiette restera soumis au régime de l'indivision forcée. Il est précisé que pour ce type d'opération, seules sont admises sans limitation de superficie les divisions en jouissance portant création de jardins privatifs isolément inconstructibles, toute demande de permis de construire ou de toute autre utilisation du sol ultérieure devant être formulée sur la totalité du terrain d'assiette de la copropriété.

6 - Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Il correspond au rapport entre la surface hors-œuvre nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés (art. R. 123-10 du code de l'Urbanisme).

7 - Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface bâtie au sol exprimée en pourcentage par rapport à la surface du terrain d'assiette.

8 - Les réseaux de distribution d'énergie électrique

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : la construction d'une ligne nouvelle.
- **Renforcement** : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.

Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.

- **Branchement** : la construction d'un ouvrage de première catégorie (inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété, est inférieure à 100 m.

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories, c'est-à-dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV.

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de troisième catégorie (tension supérieure à 50 KV), le PLU détermine les couloirs affectés aux lignes, et si possible, les emplacements des pylônes.

9 - Les limites de propriété

On appelle :

- **Alignement**

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public classé (routier, ferroviaire, maritime). Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

- **Limites séparatives**

Les limites séparatives sont toutes les autres limites, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement, y compris avec les espaces ouverts à la circulation publique et ne faisant pas partie du domaine public classé (espaces verts, pistes cyclables ou piétonnières, etc.)

- **Mitoyenneté**

La clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

10- Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

11- Droit de passage institué par le code Civil

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code Civil.

12- Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

13- Droit de Prémption Urbain (DPU)

Droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un PLU. Il s'applique sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

14- Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Construction à usage non professionnel, démontable ou transportable. Elle est donc constitutive de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elle ne peut être implantée que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du code de l'Urbanisme.

15- Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

Terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings-caravanings.

TITRE I

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'Urbanisme

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pouillon.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-24, à l'exception :

Des articles suivants :

Article R. 111-2 : salubrité et sécurité publique

Article R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique

Article R. 111-4 : desserte, accès et stationnement

Article R. 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement

Article R. 111.15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire

Article R. 111.21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Des périmètres visés à l'article R. 123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.

De l'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

Des servitudes d'utilité publique qui seront répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

L'article L. 111-10 du code de l'Urbanisme concernant « les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics... » reste applicable malgré les dispositions du PLU.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont délimitées sur le plan de zonage.

Les **zones urbaines** dites U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- La zone Ua
- La zone Ub
- La zone Uc
- La zone Ui, qui comprend un sous-secteur Uia
- La zone Uj

Les **zones à urbaniser** dites AU auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- La zone 1Au, qui comprend un sous-secteur 1Aua

La **zone agricole** dite A à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI.

Les **zones naturelles et forestières** dites N auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V comprennent :

- La zone N, qui comprend deux sous-secteurs Naep et Nstep
- La zone Nc
- La zone Nf
- La zone Nh
- La zone Nm
- La zone Nmc
- La zone Nr
- La zone Nt

A l'intérieur de ces différentes zones sont indiqués et repérés sur les plans, conformément à la légende :

Les **espaces boisés classés** à conserver ou à créer. « Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. » (extrait de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme)

Article 4 – Normes relatives au stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum de 1,3 place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, une place par tranche de 10 m² de salle affectée à la restauration,
- pour les salles de spectacle, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m².

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L. 421-3 du code de l'Urbanisme.

Article 5 – Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux règles édictées dans les articles 3 à 13, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées (L. 123-1 du code de l'Urbanisme). Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 – Dispositions générales

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement.

En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée.

RAPPELS CONCERNANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE, L'AUTORISATION ET LA DECLARATION DE TRAVAUX

Il est rappelé que tout permis de construire devra être accompagné de plans, coupes et élévation du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus, les photos des abords immédiats du quartier ...

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration de travaux.

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 123-5

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tout travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Article L. 421-5

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article R. 111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

Article R. 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs

dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22 .

Article R. 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TITRE II

Règlement des zones urbaines

Chapitre I – Règlement de la zone Ua

Cette zone correspond au centre du bourg de Pouillon. L'ensemble de la zone est desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Cette zone dense est principalement destinée à l'accueil d'habitations et d'activités complémentaires telles que les services et les commerces.

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

Article Ua1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

1.2 – Les constructions nouvelles et installations classées ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Article Ua2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Ua3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article Ua4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade en propriété privée.

4.4 – Télécommunications :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade en propriété privée.

Article Ua5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ua6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l’alignement existant ou à créer.

6.2 – Des implantations autres sont possibles :

pour poursuivre des alignements de façades existants,

sur proposition d’une composition d’ensemble,

dans le cas de restauration, de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

Article Ua7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Ua8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 3 mètres.

Article Ua9 – Emprise au sol

Sans objet

Article Ua10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 9 m à l’égout de la toiture et 12 m au faîtage.

Article Ua11– Aspect extérieur

11.1 – Les constructions, adaptations, réfections et extensions de l’existant doivent être conçues de façon à s’harmoniser avec l’environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d’annexes au présent règlement (annexes 1, 2 et 3).

11.2 – Dans le périmètre de protection de l'église Saint-Martin (inscription par arrêté du 23 décembre 1996), les recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine seront à respecter. Hors du périmètre, les recommandations architecturales, jointes en annexes au présent règlement, seront consultées.

11.3 – En cas d'édification d'une clôture sur l'alignement, celle-ci ne doit pas excéder 1,50 m. Si elle comporte à sa base une partie maçonnée, la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 1 m, ce qui laisse 0,50 m pour la partie ajourée. Une haie vive peut être plantée en arrière du mur, mais elle ne doit pas dépasser 1,50 m.

En cas d'édification d'une clôture sur les limites séparatives, celle-ci ne doit pas excéder 2 m. A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 4).

Article Ua12– Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

Article Ua13– Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua14– Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre II – Règlement de la zone Ub

Cette zone, de plus faible densité, correspond essentiellement aux secteurs périphériques de la zone Ua, dans lesquels dominent les constructions individuelles, édifiées au sein de lotissements.

Cette zone est principalement destinée à l'accueil d'habitations et d'activités complémentaires.

L'intégralité de la zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif, notamment les quartiers en périphérie du bourg, ainsi que son extrémité nord.

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

Article Ub1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

1.2 – Les constructions nouvelles et installations classées ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Article Ub2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Ub3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4 – Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

Article Ub4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, toute construction ou habitation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade en propriété privée.

4.4 – Télécommunications :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade en propriété privée.

Article Ub5 – Caractéristiques des terrains

En cas d'édification d'une construction à usage d'habitation, dotée d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article Ub6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

6.2 – Des implantations autres sont possibles :

pour poursuivre des alignements de façades existants,

sur proposition d'une composition d'ensemble,

dans le cas de restauration, de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

Article Ub7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Ub8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 3 mètres.

Article Ub9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'îlot de propriété.

Article Ub10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage, sauf pour les hôtels qui pourront atteindre 9 m à l'égout de la toiture et 12 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹

Article Ub11– Aspect extérieur

11.1 – Les constructions, adaptations, réfections et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1, 2 et 3).

11.2 – Dans le périmètre de protection de l'église Saint-Martin (inscription par arrêté du 23 décembre 1996), les recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine seront à respecter. Hors du périmètre, les recommandations architecturales, jointes en annexes au présent règlement, seront consultées.

11.3 – En cas d'édification d'une clôture sur l'alignement, celle-ci ne doit pas excéder 1,50 m. Si elle comporte à sa base une partie maçonnée, la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 1 m, ce qui laisse 0,50 m pour la partie ajourée. Une haie vive peut être plantée en arrière du mur, mais elle ne doit pas dépasser 1,50 m.

En cas d'édification d'une clôture sur les limites séparatives, celle-ci ne doit pas excéder 2 m. A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 4).

Article Ub12– Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

Article Ub13– Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub14– Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

¹ *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:*

- *Les locaux affectés aux services publics.*
- *Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)*
- *Les crèches et haltes garderies.*
- *Les établissements scolaires.*
- *Les établissements de santé et de soins.*
- *Les établissements d'action sociale;*
- *Les établissements culturels et les salles de spectacles.*
- *Les établissements sportifs à caractère non commercial;*
- *Les lieux de culte;*
- *Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;*
- *Les parcs, jardins, espaces verts publics.*

Chapitre III – Règlement de la zone Uc

Cette zone est destinée aux activités artisanales ou commerciales. Elle ne peut recevoir des activités industrielles. Les constructions existantes à vocation d'habitat sont autorisées, sous réserve que la présence permanente des habitants soit nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent.

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

Article Uc1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

1.2 – Les constructions nouvelles et installations classées ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec la proximité des équipements scolaires et de loisirs.

Article Uc2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Les constructions à usage d'habitation, la réfection et l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat sont autorisées, sous réserve que la présence permanente des habitants soit nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent.

2.2 – Les logements autorisés dans les conditions fixées au 2.1 doivent être attenants à l'établissement dont ils dépendent.

2.3 – L'extension des logements, s'ils ne sont plus occupés par des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements, est limitée à 30% de la SHON existante.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Uc3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4 – Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

Article Uc4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées ménagères :

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

b) Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Uc5 – Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article Uc6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l’alignement existant ou à créer.

Article Uc7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative s’il existe un mur coupe feu, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Uc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 6 mètres.

Article Uc9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article Uc10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Uc11 – Aspect extérieur

Sans objet.

Article Uc12 – Stationnement

Afin d’assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

Concernant l’intégration paysagère des espaces de stationnement dans cette zone, des recommandations particulières sont jointes sous forme d’annexes au présent règlement (annexe 5).

Article Uc13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s’harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d’annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article Uc14 – Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

Chapitre IV – Règlement de la zone Ui

Cette zone est destinée aux activités industrielles, artisanales, libérales ou commerciales. Elle comprend un sous-secteur Uia.

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article Ui1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

Article Ui2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Les constructions à usage d’habitation, la réfection et l’extension des constructions existantes à vocation d’habitat sont autorisées, sous réserve que la présence permanente des habitants soit nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent.

2.2 – Les logements autorisés dans les conditions fixées au 2.1 doivent être attenants à l’établissement dont ils dépendent.

2.3 – L’extension des logements, s’ils ne sont plus occupés par des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements, est limitée à 30% de la SHON existante.

Section II – Conditions de l’occupation du sol

Article Ui3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4 – Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

Article Ui4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées ménagères :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, toute construction ou habitation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Ui5 – Caractéristique des terrains

En cas d'édification d'une construction à usage d'habitation, dotée d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article Ui6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l’alignement existant ou à créer.

Article Ui7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative s’il existe un mur coupe feu, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Ui8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le sous-secteur Uia, la distance minimale de 6 mètres est ramenée à 4 mètres.

Article Ui9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article Ui10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Ui11 – Aspect extérieur

Sans objet.

Article Ui12 – Stationnement

Afin d’assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

Concernant l’intégration paysagère des espaces de stationnement dans cette zone, des recommandations particulières sont jointes sous forme d’annexes au présent règlement (annexe 5).

Article Ui13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ui14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre VI – Règlement de la zone UI

Cette zone est destinée à accueillir des aménagements et installations liés à l'activité et à l'hébergement touristiques, aux loisirs et aux activités sportives.

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

Article UI1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

Article UI2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat sont autorisées sous réserve que la présence permanente des habitants soit nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article UI3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4 – Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

Article U14 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article U15 – Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article U16 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l'axe des routes départementales,

5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article U17 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article UI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article UI9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article UI10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article UI11 – Aspect extérieur

Les constructions, adaptations, réfections et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1, 2 et 3).

Article UI12 – Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

Article UI13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UI14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE III

Règlement des zones à urbaniser

Chapitre I – Règlement de la zone 1AU

Cette zone peu ou pas équipée, mais proche des équipements structurants, est réservée à une urbanisation à court et à moyen termes. Elle est principalement destinée aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement.

L'aménagement des zones 1AU pourra se faire par tranches, mais les opérations successives s'intégreront dans un schéma d'ensemble de la zone. Ainsi, toute opération devra prendre en compte la faisabilité des opérations ultérieures et successives, de manière à assurer à terme un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En outre, l'ouverture à l'urbanisation sera possible quand les équipements nécessaires seront en capacité suffisante.

Elle comprend un sous-secteur 1Aua, partiellement bâti, où, en raison de la configuration actuelle de la zone, un schéma d'ensemble de la zone n'est pas réalisable. Une seule condition à la poursuite de l'extension de cette zone urbanisée du PLU : le raccordement à l'assainissement collectif.

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

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

1.2 – Les constructions nouvelles et installations classées ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Article 1AU2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Les opérations d'aménagement et de constructions seront des opérations d'ensemble. L'aménagement des zones 1AU pourra se faire par tranches, mais les opérations successives

s'intégreront dans un schéma d'ensemble de la zone. Ainsi, toute opération devra prendre en compte la faisabilité des opérations ultérieures et successives, de manière à assurer à terme un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En outre, l'ouverture à l'urbanisation sera possible quand les équipements nécessaires seront en capacité suffisante.

Des schémas de principe pour l'aménagement de ces zones sont joints au présent PLU, dans le document intitulé « Orientations d'aménagement », schémas avec lesquels les opérations d'aménagement des différentes zones 1AU devront être en cohérence.

2.2 – L'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à proximité de ces constructions sont autorisées dans les limites suivantes :

à l'intérieur du volume existant comportant une partie habitable, la surface de planchers développé hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction,

lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 30% de la SHON existante.

2.3 – Quand leur création n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, la construction d'annexes à proximité des constructions est autorisée, mais dans la limite de 40 m².

2.4 – Dans le sous-secteur 1AUa, étant donnée la configuration actuelle de la zone, un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone n'est pas exigé.

La seule condition à son urbanisation étant le raccordement à l'assainissement collectif.

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous forme d'opération d'ensemble ou d'opération de construction individuelle ;

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4 – Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

Article 1AU4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade en propriété privée.

4.4 – Télécommunications :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade en propriété privée.

Article 1AU5 – Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article 1AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

6.2 – Des implantations autres sont possibles :

dans le cas de lotissements ou de groupes d'habitations et sur proposition d'une composition d'ensemble,

dans le cas de restauration, d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

Article 1AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article 1AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 3 mètres.

Article 1AU9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'îlot de propriété.

Article 1AU10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage, sauf pour les hôtels qui pourront atteindre 9 m à l'égout de la toiture et 12 m au faîtage.

Article 1AU11– Aspect extérieur

11.1 – Les constructions, adaptations, réfections et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1, 2 et 3).

11.2 – Dans le périmètre de protection de l'église Saint-Martin (inscription par arrêté du 23 décembre 1996), les recommandations du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine seront à respecter. Hors du périmètre, les recommandations architecturales, jointes en annexes au présent règlement, seront consultées.

11.3 – En cas d'édification d'une clôture sur l'alignement, celle-ci ne doit pas excéder 1,50 m. Si elle comporte à sa base une partie maçonnée, la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 1 m, ce qui laisse 0,50 m pour la partie ajourée. Une haie vive peut être plantée en arrière du mur, mais elle ne doit pas dépasser 1,50 m.

En cas d'édification d'une clôture sur les limites séparatives, celle-ci ne doit pas excéder 2 m. A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 4).

Article 1AU12 – Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

Article 1AU13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Toute opération comportant un minimum de 5 lots devra s'articuler autour des espaces verts existants, et comporter au moins 10% du terrain d'assiette en espaces verts collectifs.

13.2 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.3 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

TITRE IV

Règlement de la zone agricole

Chapitre I – Règlement de la zone A

Zone constituée par les parties du territoire communal réservées à l'activité agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte.

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

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à l'activité agricole et à la protection du milieu naturel.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires à l'activité agricole.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4 – Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

Article A4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 – Caractéristique des terrains

En cas d'édification d'une construction à usage d'habitation, dotée d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l'axe des routes départementales,

5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article A9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6 m à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage.

Article A11 – Aspect extérieur

Les constructions, adaptations, réfections et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1, 2 et 3).

Article A12 – Stationnement

Sans objet.

Article A13 – Espaces libres et plantations

En cas de plantations autour des habitations principales, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article A14 – Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

TITRE V

Règlement des zones naturelles et forestières

Chapitre I – Règlement de la zone N

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère, de leur richesse écologique, et de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend deux sous-secteurs : Nstep, où se trouve la station d'épuration, et Naep, qui correspond au périmètre de protection immédiate du forage d'eau potable concerné.

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

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à l'exploitation sylvicole ou agricole, à la fréquentation, au bon fonctionnement et à la protection du milieu naturel.

1.2 – Les constructions à usage d'habitation.

1.3 – Dans les sous-secteurs Nstep et Naep, toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation du secteur.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Section II – Conditions de l’occupation du sol

Article N3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l’importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article N4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article N5 – Caractéristique des terrains

Sans objet.

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

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l’axe des routes départementales,

5 m de l’alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article N9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N11 – Aspect extérieur

Sans objet.

Article N12 – Stationnement

Sans objet.

Article N13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre II – Règlement de la zone Nc

Dans cette zone, l'exploitation de la carrière de gypse est autorisée selon les modalités définies par l'arrêté d'autorisation d'exploiter.

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

Article Nc1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à l'exploitation de la carrière.

Article Nc2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nc3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article Nc4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Nc5 – Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article Nc6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l'axe des routes départementales,

5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article Nc7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Nc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article Nc9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article Nc10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Nc11 – Aspect extérieur

Sans objet.

Article Nc12 – Stationnement

Sans objet.

Article Nc13 – Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article Nc14 – Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

Chapitre IV – Règlement de la zone Nf

Cette zone correspond au site où sont actuellement installés les forains.

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article Nf1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à l’activité et au stationnement des forains.

Article Nf2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – Le stationnement des caravanes est autorisé par l’autorité compétente selon les modalités définies à l’article R. 443-4 du code de l’Urbanisme.

2.2 – L’adaptation, la réfection et l’extension des constructions existantes à vocation d’habitat sont autorisées sous réserve que la présence permanente des habitants soit nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités dont elles dépendent.

Section II – Conditions de l’occupation du sol

Article Nf3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l’importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article Nf4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées ménagères :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, toute construction ou habitation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux usées liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

c) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Nf5 – Caractéristique des terrains

En cas d'édification d'une construction à usage d'habitation, dotée d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article Nf6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l'axe des routes départementales,

5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article Nf7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Nf8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article Nf9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article Nf10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Nf11 – Aspect extérieur

Sans objet.

Article Nf12 – Stationnement

Sans objet.

Article Nf13 – Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article Nf14 – Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

Chapitre V – Règlement de la zone Nh

Cette zone correspond à des secteurs d'habitat. Ils sont destinés à recevoir de nouvelles habitations, en nombre limité.

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

Article Nh1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires au caractère de la zone.

1.2 – Les constructions nouvelles et installations classées ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Article Nh2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Quand leur création n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, la construction d'annexes à proximité des constructions est autorisée, mais dans la limite de 40 m².

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nh3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4 – Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

Article Nh4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, toute construction ou habitation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade en propriété privée.

4.4 – Télécommunications :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade en propriété privée.

Article Nh5 – Caractéristique des terrains

En cas d'édification d'une construction à usage d'habitation, dotée d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article Nh6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l'axe des routes départementales,

5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article Nh7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Nh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article Nh9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation de toute nature ne devra pas excéder 40% de la surface de l'îlot de propriété.

Article Nh10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage.

Article Nh11 – Aspect extérieur

11.1 – Les constructions, l'adaptation, la réfection et l'extension des habitations existantes, ainsi que le changement de destination à usage d'habitation des dépendances existantes, doivent être conçus de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1, 2 et 3).

11.2 – En cas d'édification d'une clôture sur l'alignement, celle-ci ne doit pas excéder 1,50 m. Si elle comporte à sa base une partie maçonnée, la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 1 m, ce qui laisse 0,50 m pour la partie ajourée. Une haie vive peut être plantée en arrière du mur, mais elle ne doit pas dépasser 1,50 m.

En cas d'édification d'une clôture sur les limites séparatives, celle-ci ne doit pas excéder 2 m.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 4).

Article Nh12– Stationnement

Sans objet.

Article Nh13– Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nh14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre VII – Règlement de la zone Nm

Ce zonage concerne l'habitat dispersé sur le territoire communal. Les secteurs concernés ne peuvent accueillir de nouvelles habitations.

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

Article Nm1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires au caractère de la zone.

1.2 – Les constructions à usage d'habitation.

1.3 – Les changements de destination.

Article Nm2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – L'extension des habitations existantes est autorisée dans les limites suivantes :

à l'intérieur du volume existant comportant une partie habitable, la surface de planchers développée hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction,

lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 30% de la SHON existante.

2.2 – Quand leur création n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, la construction d'annexes à proximité des constructions est autorisée, mais dans la limite de 40 m².

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nm3 – Accès et voirie

Sans objet.

Article Nm4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Nm5 – Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article Nm6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l'axe des routes départementales,

5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article Nm7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Nm8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article Nm9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article Nm10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Nm11 – Aspect extérieur

La réfection et l'extension des habitations existantes, ainsi que la construction d'annexes doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1, 2 et 3).

Article Nm12– Stationnement

Sans objet.

Article Nm13– Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nm14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre VII – Règlement de la zone Nmc

Ce zonage concerne également l'habitat dispersé sur le territoire communal. Ces secteurs ne peuvent accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Mais dans un souci de maintenir la vie sur le territoire Pouillonnais, caractérisé par un habitat très dispersé au cœur des zones naturelles et forestières, y est notamment autorisé le changement de destination en vue de la création d'un logement.

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

Article Nmc1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires au caractère de la zone.

1.2 – Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des changements d'affectation à usage d'habitation des bâtiments existants.

Article Nmc2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – L'extension des habitations existantes est autorisée dans les limites suivantes :

à l'intérieur du volume existant comportant une partie habitable, la surface de planchers développé hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction,

lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 30% de la SHON existante.

2.2 – Quand leur création n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, la construction d'annexes à proximité des constructions est autorisée, mais dans la limite de 40 m².

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nmc3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

3.4 – Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

Article Nmc4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, toute construction ou habitation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Nmc5 – Caractéristique des terrains

En cas de réhabilitation d'un bâtiment, à usage d'habitation, dotée d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article Nmc6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l'axe des routes départementales,

5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article Nmc7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Nmc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article Nmc9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article Nmc10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage.

Article Nmc11 – Aspect extérieur

11.1 – L'adaptation, la réfection et l'extension des habitations existantes, ainsi que le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments existants et la construction d'annexes, doivent être conçus de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1, 2 et 3).

11.2 – En cas d'édification d'une clôture sur l'alignement, celle-ci ne doit pas excéder 1,50 m. Si elle comporte à sa base une partie maçonnée, la hauteur de celle-ci ne doit pas dépasser 1 m, ce qui laisse 0,50 m pour la partie ajourée. Une haie vive peut être plantée en arrière du mur, mais elle ne doit pas dépasser 1,50 m.

En cas d'édification d'une clôture sur les limites séparatives, celle-ci ne doit pas excéder 2 m.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 4).

Article Nmc12– Stationnement

Sans objet.

Article Nmc13– Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nmc14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre V – Règlement de la zone Nr

Cette zone correspond aux espaces naturels qu'il convient de protéger strictement.

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

Article Nr1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à l'exploitation piscicole, à la fréquentation et au bon fonctionnement du milieu naturel.

1.2 – Les constructions à usage d'habitation.

Article Nr2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nr3 – Accès et voirie

Sans objet.

Article Nr4 – Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article Nr5 – Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article Nr6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l'axe des routes départementales,

5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article Nr7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Nr8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article Nr9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article Nr10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Nr11 – Aspect extérieur

Sans objet.

Article Nr12 – Stationnement

Sans objet.

Article Nr13 – Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article Nr14 – Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

Chapitre VIII – Règlement de la zone Nt

Zone où est installée une aire naturelle.

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article Nt1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions ou installations autres que celles liées au fonctionnement de l’aire naturelle.

Article Nt2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d’habitation, l’adaptation, la réfection et l’extension des constructions existantes à vocation d’habitat sont autorisées, sous réserve que la présence permanente des habitants soit nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des installations.

Section II – Conditions de l’occupation du sol

Article Nt3 – Accès et voirie

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l’incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères ...

3.3 – Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l’importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de circulation générale, et celle des usagers des accès.

Article Nt4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, toute construction ou habitation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Nt5 – Caractéristique des terrains

Sans objet.

Article Nt6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

15 m de l'axe des routes départementales,

5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Article Nt7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Nt8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article Nt9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article Nt10 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Nt11 – Aspect extérieur

Les constructions, la réfection et l'extension des habitations existantes doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1, 2 et 3).

Article Nt12– Stationnement

Sans objet.

Article Nt13– Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nt14 – Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Annexes