

TITRE IP3

DISPOSITIONS GENERALESP3

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....P3

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOLP3

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....P3

IV. ADAPTATIONS MINEURES.....P6

V RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE.....P6

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....P 7

Ua.....P07

Ub.....P17

Ue.....P26

Ui.....P34

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)P 41

AUhP41

AUe.....P 51

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)..... P 59

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).... P 68

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Saint Sulpice le Verdon.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R. 111-4, R 111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 ne sont pas applicables que dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Continuent à s'appliquer sur la commune les articles suivants :

- R.111-2 :** relatif à sécurité et à la salubrité publique
- R111-4 :** relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- R.111-15 :** relatif au respect de prescription d'environnement
- R 111-21 :** relatif à la protection des sites naturels et urbains

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines

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

Le PLU comporte cinq zones urbaines :

- **Ua** : zone urbaine ancienne et centrale caractérisée par un bâti dense, majoritairement à l'alignement ainsi que le centre de la Chevasse ;
- **Ub** : zone urbaine péricentrale (ainsi que les extensions récentes de la Chevasse), caractérisée par un bâti moyennement dense ;
- **Ue** : zone urbaine réservée à l'accueil d'activités
- **Ul** : Zone urbaine à vocation de loisirs

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Le PLU comporte quatre zones à urbaniser :

- **1 AU h** : zone d'extension future à court terme d'urbanisation, à vocation d'habitat ;
- **2 AU** : zone d'extension future à long terme d'urbanisation, à vocation d'habitat essentiellement.
- **1 AUe** : zone d'extension liée aux activités

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "**zones A**". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le P.L.U comporte deux zones agricoles :

- **A** : zone agricole stricte où les constructions et installations nécessaires liées aux activités agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises.
- **Ai** : zone agricole inconstructible où les constructions et installations liées aux activités agricoles sont proscrites. Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

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

Le P.L.U comporte six zones naturelles :

- **N** : zone naturelle stricte à protéger.
- **Nh 1** : zone naturelle où sont acceptées les extensions mesurées, les annexes, sans changement de destination du bâti existant.
- **Nh 2** : zone naturelle où sont acceptées les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes, la transformation et le changement de destination du bâti existant
- **Nh3** : zone naturelle où sont acceptées les extensions mesurées des constructions existantes, les annexes, la transformation et le changement de destination du bâti existant et les constructions neuves.
- **Nl** : zone Naturelle de loisirs liée au parc du Château de la Chabotterie
- **Nca** : zone Naturelle réservée à l'exploitation de la carrière

5. Les emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

6. Protection des boisements

• Au titre L. 130.1

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L 130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

• Au titre L. 123-1-7

Le Plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et notamment, les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

7. patrimoine archéologique.

Les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative) ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Les dispositions de l'article R.111.3.2. du Code de l'Urbanisme ainsi que toutes les modifications, toujours en vigueur, apportées au code de l'urbanisme par les décrets n° 2004-490 du 3 juillet 2004 et n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ; ainsi que les dispositions de l'article L.112-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'article L 531-14 du code du patrimoine s'applique sur le territoire communal. Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des pays de la Loire (service régional de l'archéologie : 1, rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44035 Nantes CEDEX 1 Tél. : 02. 40.14.23.30).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

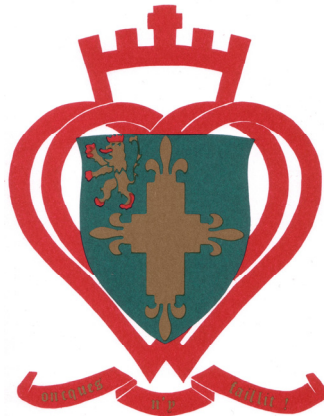
V RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre, si elle est mentionnée à l'article 2 du règlement des zones ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de deux ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.
- s'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE VERDON**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone Ua est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone correspond au centre ancien du bourg et de l'ancien village de la Caillaudière. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense avec des implantations relativement près de l'espace public et proches de l'alignement. Elle accueille principalement des habitations.

La zone Ua recoupe également le centre ancien du village de la Chevasse (Grande et Petite Chevasse).

La zone Ua *n* correspond à un parc privé en centre bourg

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R421.23 f) et R 421.19 k) du Code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article R.421.27 du code de l'urbanisme (Permis de démolir)
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE Ua 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. – Les établissements installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2. – Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application des articles R421.23 f) et R 421.19 k) du Code de l'urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

1.3. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de vieux véhicules

1.4. – Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

1.5. – Les Habitations Légères de Loisirs

1.6. – Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.7. – L'exploitation et l'ouverture des carrières, ou de gravières.

1.8. – Les constructions à usage agricole et les élevages.

1.9. – En zone Ua *n* uniquement, les nouveaux logements d'habitation sont interdits

ARTICLE Ua 2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1. – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et les constructions à usage de commerces, d'hôtellerie ou de services.

2.2. – Les activités soumises ou non à la réglementation des installations et les extensions d'activités existantes sont autorisées à condition :

A - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...)

B - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables (odeurs, pollutions, bruit, effet de masque,...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des

nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises.

C - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

D - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

E - Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

F - Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.3. – La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve de respecter les conditions de l'article 6 du titre I

2.4. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics, sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.5. – Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R. 421.27

2.6. – Dans le secteur Ua n


2.6.1. – L'extension mesurée des logements existants.

2.6.2. – Les activités de loisirs, de restauration et d'hôtellerie au sens large.

2.6.3. – Les abris de jardins isolés : construction d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

2.6.4. – Les bâtiments annexes isolés sont autorisés

2.6.5. – La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, et soit compatible avec l'habitat.

2.6.6. – Les bâtiments repérés par l'étoile suivante  sont soumis au permis de démolir (R421-28 e).

2.6.7. – Les piscines sont autorisées

2.6.8. – La réhabilitation et le changement de destination pour un usage d'habitation

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE****3.1. – Accès**

3.1.1. – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

3.1.2. – Les caractéristiques des accès doivent permettre :

a - De satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères

b – De ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.
L'aménagement ou l'extension d'accès existants ne respectant pas les prescriptions citées ci-dessus, sera réalisé sans aggraver la non-conformité de l'état existant avec les prescriptions citées ci-dessus.

3.1.3. – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.4. – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

3.1.5. – Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'accès existants ne respectant pas les prescriptions du PLU, ceux-ci pourront être inférieurs, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

3.2. – Voirie

3.2.1. – Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

3.2.3. – Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.3. – Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de voiries existantes ne respectant pas les prescriptions du PLU, celles-ci pourront être inférieures, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

3.3. – Allées piétonnes

Non Réglementé

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. – Eau**

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

4.2. – Assainissement**4.2.1. – *Eaux usées***

a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées dans le dispositif d'assainissement collectif.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. – *Eaux pluviales*

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectifs, groupés ou non, en vertu des Articles L. 332-15 et R 315-29 du Code de l'Urbanisme est à la charge des maîtres d'ouvrages concernés.

ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

6.1. – Les constructions principales (différentes des annexes), **ayant façade sur rue**, seront implantées à l'alignement total ou partiel des voies. Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies ou emprises publiques, les dispositions précédentes pourront être exigées par rapport à une seule des voies, en fonction de l'importance des rues et de l'implantation des constructions voisines.

6.2. – Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer parfaitement dans leur environnement immédiat.

6.3. – Toutefois, des implantations autres que celles mentionnées ci-dessus sont possibles :

6.3.1. – En suivant l'alignement d'une construction voisine ;

6.3.2. – Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot, ou lorsque le projet de construction a une façade sur rue au moins égale à 20 m. Dans ce cas le recul sera libre.

6.3.3. – Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...) et à la qualité du site et des monuments, l'implantation est libre.

6.3.4. – Dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U : les constructions devront reprendre l'alignement existant.

6.3.5. – En cas de retrait, une continuité visuelle devra être assurée au ras de l'alignement ou dans le prolongement de la façade principale, d'une limite latérale à l'autre, et selon les hauteurs et caractéristiques de clôtures indiquées à l'Article 11, de cette même zone. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : bâtiments annexes, portail, murs de clôtures hauts. (voir schéma inséré à l'article 11).

6.3.6. – Les bâtiments en arrière de la construction ayant façade sur rue seront implantés librement.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres). Cette distance peut être réduite à 2 m pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairantes, dans le cas d'une extension de la construction.

7.2. – Toutefois, des implantations autres que celles mentionnées ci-dessus sont possibles :

7.2.1. – Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

7.2.2. – Dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

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

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. – La hauteur maximale des constructions principales mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures sera :

- 7 m (R + 1 + combles) ;
- 10 m (bâtiments publics)

10.2. – Ces règles ne s'appliquent pas pour l'adaptation, le changement de destination la réfection ou l'extension de constructions existantes, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas excéder la hauteur de la construction existante.

10.3. - La hauteur des bâtiments annexes isolées est limitée à 3.50 m à l'égout

10.4. – Pour les équipements publics, ainsi que les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. – Les constructions ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. – Les pastiches d'architecture étrangère à la région (par ex maisons de rondins de bois...) sont interdits.

11.1.4. – Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.1.5. – Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

11.2. – Implantation - Aspect des constructions – matériaux

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit s'adapter au terrain naturel, et non l'inverse. Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2.1. – *Architecture contemporaine*

a - L'architecture proposée devra s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, avec le souci d'une bonne composition des façades : les percements importants (baies coulissantes par exemple), devront notamment bien s'intégrer dans le dessin de la façade.

b - Des matériaux modernes pourront être employés si le projet de construction les justifie.

11.2.2. – *Architecture traditionnelle*

a - Maçonnerie

- Sont interdites les imitations de matériaux peints
- Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses... seront enduits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, ainsi que les façades secondaires doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les encadrements en pierre des ouvertures doivent de préférence rester apparents : ils ne doivent ni être enduits, ni peints.
- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra de préférence le matériau existant.
- Les constructions ossature et bardage bois sont autorisées.

b - Les façades

- Les couleurs trop vives et brillantes sont interdites sur de grandes surfaces.

c - Toitures / couvertures

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant et les constructions traditionnelles.
- Les toitures terrasses sont admises.
- Les couvertures neuves seront en tuile terre cuite, dite tuile de pays ou tuile mécanique d'aspect similaire ou de teinte naturelle.
- Pour les réfections de couvertures, le matériau qui était utilisé à l'origine de la construction sera privilégié, sauf dans le cas d'extension. Si cela n'est pas possible, la couverture devra respecter les prescriptions des constructions neuves, traditionnelles ou contemporaines.
- les couvertures pour les vérandas sont libres mais doivent s'intégrer parfaitement à construction principale.

11.4. – Clôtures**11.4.1. – Principes**

a – La clôture n'est pas obligatoire

b – Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

c – Les clôtures entièrement en clayonnage ou treillage en bois, en brande, les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits. Toutefois, les clôtures en brande, en clayonnage, en treillage bois, en plastique sont tolérées sur les limites séparatives.

d – Les hauteurs maximales citées ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité. En particulier, les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, en diminuant la visibilité notamment.

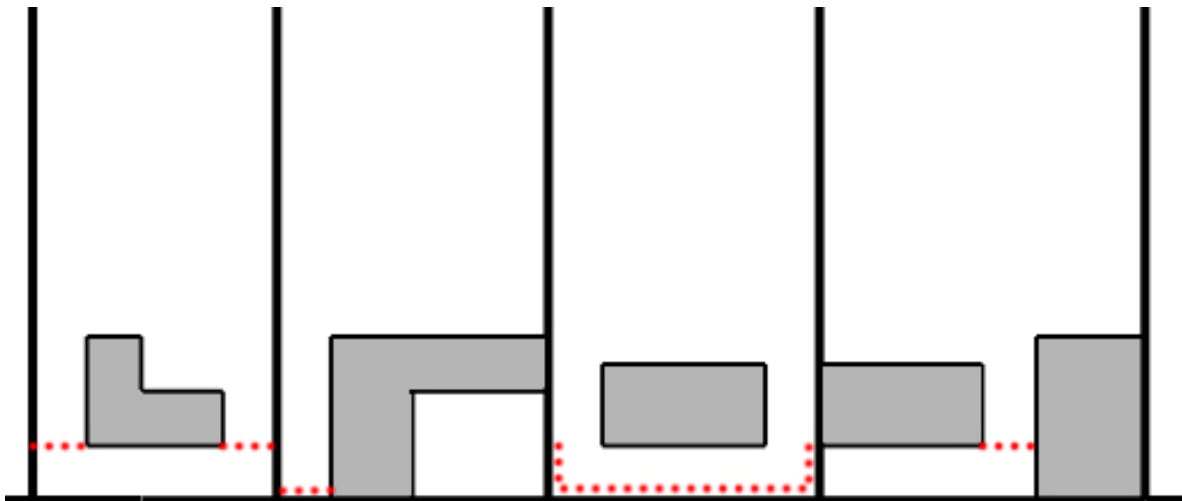
11.4.2. – La clôture (si elle existe) d'une limite latérale à l'autre devra être composée :

a – Soit d'un mur minéral enduit des deux faces dont la hauteur sera comprise entre 1.00 m et 1.50 m de hauteur maximum ;

b – Soit d'un mur bahut dans le cas :

- de la restitution ou prolongement d'un mur bahut ancien surmonté d'une grille en fer forgé ;
- d'un mur bahut enduit des deux faces d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté de grilles ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 m

c – Les clôtures entièrement végétales donnant sur la voie publique sont interdites.



..... Position indicative de la clôture
(l'objectif est d'avoir une continuité minérale depuis la rue)

11.4.3. – La clôture en limite séparative depuis le droit de la façade et jusqu'en fond de parcelle devra être composée :

a – Dans le respect du 11.4.1, en harmonie avec la clôture en alignement de la voirie et des espaces publics.

b – Soit d'un mur enduit des deux faces de 1.80 m de hauteur maximum.

c – Soit d'une clôture végétale de 2.00 m maximum.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

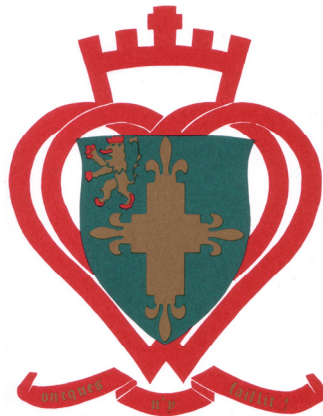
Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE VERDON**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone Ub est une zone d'extension immédiate du centre ancien de l'agglomération et les extensions récentes du village de la Chevasse.

Les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport à l'alignement, et de manière semi-continue avec la prédominance de constructions isolées (densité moyenne à faible).

Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, ainsi que les services et activités commerciales compatibles avec l'habitat, et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

▪ Le permis de démolir, conformément à l'article R. 421.28 e) du Code de l'Urbanisme est exigé dans les secteurs concernés par le périmètre de 500 mètres lié au monument historique classé :

- château de la Chabotterie (ISMH le 25 07 1958)

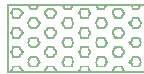
Le permis de construire et le permis de démolir sont soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

▪ Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

▪ Les haies et les espaces boisés repérés sur le document graphique par la symbolique suivante




(haie),



(espace boisé) sont des éléments du paysage à

préserver en application de l'article L. 123.1 7^e du Code de l'Urbanisme.

La suppression totale ou partielle des haies ou secteurs boisés repérés sur le document graphique est autorisée sous les conditions édictées à l'article A 13-2 du règlement.

▪ Les éléments repérés par le symbole suivant  sont des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 123.1 7^e du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1. – Les établissements installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.2. – Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

1.3. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

1.4. – Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

1.5. – Les Habitations Légères de Loisirs

1.6. – Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.7. – L'exploitation et l'ouverture des carrières, ou de gravières.

1.8. – Les constructions à usage agricole et les élevages.

ARTICLE Ub 2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1. – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et les constructions à usage de commerces, d'hôtellerie ou de services.

2.2. – Les activités soumises ou non à la réglementation des installations et les extensions d'activités existantes sont autorisées à condition :

A - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...)

B - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables (odeurs, pollutions, bruit, effet de masque,...), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises.

C - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

D - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

E - Il est bien entendu que le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés. Elles permettent l'implantation d'industries propres en milieu urbain.

F - Les extensions de constructions existantes dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, ne seront autorisées que pour autant qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.3. – La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve de respecter les conditions de l'article 6 du titre I

2.4 – Les piscines sont autorisées

2.5. – Les bâtiments repérés par l'étoile suivante  sont soumis au permis de démolir

en application de l'article R. 421. 28 e) du Code de l'urbanisme.

2.6. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics, sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. – Accès

3.1.1. – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

3.1.2. – Les caractéristiques des accès doivent permettre :

a - De satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

b – De ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'aménagement ou l'extension d'accès existants ne respectant pas les prescriptions citées ci-dessus, sera réalisé sans aggraver la non-conformité de l'état existant avec les prescriptions citées ci-dessus.

3.1.3. – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.4. – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

3.1.5. – Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'accès existants ne respectant pas les prescriptions du PLU, ceux-ci pourront être inférieurs, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

3.2. – Voirie

3.2.1. – Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

3.2.3. – Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.4. – Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

3.2.5. – Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de voiries existantes ne respectant pas les prescriptions du PLU, celles-ci pourront être inférieures, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

3.3. – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 2 m.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. – Eau

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

4.2. – Assainissement

4.2.1. – *Eaux usées*

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. – *Eaux pluviales*

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectifs, groupés ou non, en vertu des Articles L. 332-15 et R 315-29 du Code de l'Urbanisme est à la charge des maîtres d'ouvrages concernés.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, si celui-ci est nécessaire.

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer dans leur environnement immédiat, notamment en ce qui concerne position de la construction vis-à-vis de la rue ou de l'espace public.

6.2. – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux point ($L \geq H$).

6.3. – Les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport aux cours d'eaux

6.4. – Toutefois, des implantations autres que celles mentionnées ci-dessus sont possibles :

6.4.1. – Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

6.4.2. – Dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

7.2. – Toutefois, des implantations autres que celles mentionnées ci-dessus sont possibles :

7.2.1. – Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

7.2.2. – Dans le cas d'aménagement de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. – La hauteur maximale des constructions principales et des bâtiments annexes qui jouxtent celle-ci, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures sera :

- 7 m (R+1 + combles) ;
- 10 (équipements publics)

10.2. – Lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur maximale au droit de la limite séparative est de 6 m

10.3. – Ces règles ne s'appliquent pas pour l'adaptation, le changement de destination la réfection ou l'extension de constructions existantes, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas excéder la hauteur de la construction existante.

10.4. – Pour les équipements publics, ainsi que les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. – Les constructions ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. – Les pastiches d'architecture étrangère à la région (par ex maisons de rondins de bois...) sont interdits.

11.1.4. – Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.1.5. – Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

11.2. – Implantation - Aspect des constructions – matériaux

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit s'adapter au terrain naturel, et non l'inverse. Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2.1. – *Architecture contemporaine*

a - L'architecture proposée devra s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, avec le souci d'une bonne composition des façades : les percements importants (baies coulissantes par exemple), devront notamment bien s'intégrer dans le dessin de la façade.

b - Des matériaux modernes pourront être employés si le projet de construction les justifie.

11.2.2. – Architecture traditionnelle

a - Maçonnerie

- Sont interdites les imitations de matériaux peints
- Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses... seront enduits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, ainsi que les façades secondaires doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les encadrements en pierre des ouvertures doivent de préférence rester apparents : ils ne doivent ni être enduits, ni peints.
- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra de préférence le matériau existant.
- Les constructions ossature et bardage bois sont autorisées.

b - Les façades

- Les couleurs trop vives et brillantes sont interdites sur de grandes surfaces.

c - Toitures / couvertures

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant et les constructions traditionnelles.
- Les toitures terrasses sont admises.
- Les couvertures neuves seront en tuile terre cuite, dite tuile de pays ou tuile mécanique d'aspect similaire ou de teinte naturelle.
- Pour les réfections de couvertures, le matériau qui était utilisé à l'origine de la construction sera privilégié, sauf dans le cas d'extension. Si cela n'est pas possible, la couverture devra respecter les prescriptions des constructions neuves, traditionnelles ou contemporaines.
- les couvertures pour les vérandas sont libres mais doivent s'intégrer parfaitement à construction principale.

11.3. – Clôtures

11.3.1. – Principes

a - Les murs de pierre existants en clôture doivent être conservés et restaurés si nécessaire. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès de la construction sont admis.

b - Les clôtures en brande, ou les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.

c – les clôtures donnant sur l'espace public sont facultatives

d – Les hauteurs maximales citées ci-dessus peuvent être réduites pour des raisons de sécurité. En particulier, les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, en diminuant la visibilité notamment.

11.3.2. – La clôture en alignement de la voirie devra être composée :

a – Soit d'un mur minéral enduit des deux faces dont la hauteur sera au maximum de 1.20 m de hauteur ;

- b** – Soit d'un mur bahut dans le cas :
- de la restitution ou prolongement d'un mur bahut ancien surmonté d'une grille en fer forgé ;
 - d'un mur bahut enduit des deux faces d'une hauteur comprise entre 60 et 80 cm surmonté de grilles ou d'un dispositif à claire-voie ou treillage ..., l'ensemble ne devant pas dépasser 1.50 m
- c** – soit d'une haie à caractère végétal de 1.50 m de hauteur maximum

11.3.3. – La clôture en limite séparative devra être composée :

- Soit d'un mur enduit des deux faces de 1.80 m de hauteur maximum
- Soit d'une clôture végétale ou d'un dispositif à claire voie de 2.00 m maximum

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

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

12.2. – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement extérieure au logement, sauf dans le cas de projets collectifs, de logements groupés, ou de logements sociaux où le nombre de places proposées fera l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

12.3. – Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

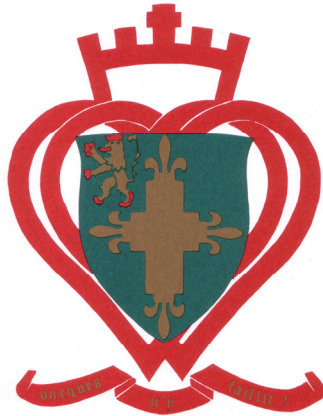
13.2. – Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonage sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés. La suppression de l'état boisé est soumise à déclaration préalable. En cas de suppression manifestement volontaire d'ensembles boisés repérés au titre du L. 123 1-7° du Code de l'urbanisme, la collectivité pourra exiger la replantation d'une superficie équivalente ou d'un linéaire de haie équivalent.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE VERDON**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone Ue est une zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, de bureaux, ou d'entrepôts.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE Ue 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1. – Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ue 2. 2.

1.2. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

1.3. – Les carrières, les étangs et plans d'eau, à l'exception des bassins d'orage nécessaires aux opérations ou constructions mentionnées à l'article 2 des zones Ue.

1.4. – Les campings et les caravanings.

1.5. – L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

1.6. – Stationnement de caravanes.

ARTICLE Ue 2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1. – Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux ou de service, et les entrepôts.

2.2. – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité ; à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment à usage d'activités.

2.3. – Les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la viabilisation de la zone.

2.4. – les lotissements à usage d'activités.

2.5. – L'extension et la création des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que :

- il n'en résulte pour le voisinage aucune incommodité ;
- le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant

2.6. – La présentation de matériel à condition que cette présentation soit liée à l'activité exercée, et ne nuise pas à l'environnement paysager.

2.7. – Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

2.8. – La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, sous réserve de respecter les conditions de l'article 6 du Titre I.

2.9. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics sont autorisés lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. – Accès

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

3.1.2. – Les accès doivent être adaptés à l'opération, et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

3.1.3. – Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

3.1.4. – Les nouveaux accès sur la RD n° 763 sont réglementés notamment en application de l'Art. R. 111-4.

3.2. – Voirie

3.2.1 – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds, et l'approche du matériel de défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.2. – Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière qu'elles permettent le demi-tour aisé des poids lourds. L'aire de retournement devra être aménagée en espace public.

ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. – Eau

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

4.2. – Assainissement

4.2.1. – Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

c – Les eaux usées industrielles pourront être subordonnées à certaines conditions, en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

d - Aucun produit toxique ne sera admis dans les réseaux.

4.2.2. – Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le raccordement est à la charge de l'acquéreur.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

c - Toute nouvelle installation qui, pour des raisons techniques n'est pas raccordée au réseau public, doit être munie d'un séparateur à hydrocarbure conforme aux normes en vigueur ; dans ce cas son coût est la charge de l'entreprise.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectifs, groupés ou non, en vertu des Articles L. 332-15 et R 315-29 du Code de l'Urbanisme est à la charge des maîtres d'ouvrages concernés.

ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la nature hydrogéologique du sol.

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. - Principes

Les constructions doivent être implantées :

- A 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ;
- A 20 m minimum des cours d'eaux

6.2. – Exceptions

6.2.1.- En dehors des espaces urbanisés et hors agglomération :
Les constructions doivent être implantées à :

- A 35 m minimum de l'axe des routes à grande circulation et de la RD 763, conformément à l'étude paysagère au titre du L. 111.1.4 annexée au rapport de présentation
- A 100 m minimum de l'axe des déviations et des routes express.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, en suivant l'alignement existant.
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.

6.2.2. – Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles pour la réfection le changement de destination ou l'extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ne respectant pas les prescriptions du PLU, sans diminuer le retrait existant.

6.2.3. – Les équipements techniques d'infrastructures et leurs superstructures associés, ainsi que les équipements publics, sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

6.3. – Les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport aux cours d'eaux

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – Principes

7.1.1. – A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

7.1.2. – Pour les constructions en limite séparative : des mesures peuvent être imposées pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu ...).

7.1.3. – Les bâtiments à usage d'activités ne peuvent être implantés sur les limites séparatives si la zone voisine est une zone d'habitation.

7.1.4. – Dans le secteur de la Chevasse, l'implantation des constructions à usage d'activités devra respecter les zones non aedificandi indiquées au plan de zonage du PLU et dans l'étude paysagère au titre du L. 111.1.4 (document 2b) annexée au rapport de présentation

7.2. – Exceptions

7.2.1. – Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (transformateurs, château d'eau...).

7.2.2. – Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension de bâtiments existants, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, sans diminuer le retrait existant.

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

8.1. – Une distance de 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus pour éviter la propagation du feu en cas d'incendie.

8.2. – Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur mais la hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. – **Expression architecturale**

11.1.1. – Les constructions, ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.2. – **Tenue des parcelles**

11.2.1. – Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions, devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise, sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du secteur. L'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage, limitant au minimum les surfaces aplanies, les remblais et déblais.

11.2.2. – Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.3. – Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales seront si possible masqués, à l'exception de ceux destinés à la commercialisation ou à la mise en valeur de l'entreprise. Les dépôts sont interdits sur les zones non aedificandi portées au plan.

11.3. – Les constructions

11.3.1. – Les constructions devront être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone d'activité ne soient altérés ; et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

11.3.2. – Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes,
- Harmonie des volumes,
- Harmonie des couleurs.

11.4. – Les matériaux

11.4.1. – D'une manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.4.2. – L'emploi à nu de matériaux de remplissage destinés à être enduits est interdit.

11.4.3. – Le choix des couleurs, pour les matériaux utilisés en façade et en couverture ainsi que pour les enseignes, se fera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site.

11.4.4. – Ces règles ne s'appliquent pas pour l'adaptation, le changement de destination la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que la reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité de l'état existant avec les règles citées ci-dessus.

11.5. – Les clôtures

11.5.1. – La mise en place de clôtures ne sera réalisée que pour des impératifs nécessaires à la sécurité, les clôtures sont donc facultatives, sauf dans le cas où elle jouxtent une zone d'habitation où elles sont obligatoires.

11.5.2. – En façade sur rue, les clôtures, si elles existent, seront composées :

- Soit d'un mur enduit des deux faces dont la hauteur maximale est fixée à 1.80 m.
- Soit d'un grillage plastifié rigide, noyé ou non dans des végétaux d'essence locale d'une hauteur maximale de 2.00 m.

11.5.3. – En limites séparatives, les clôtures, si elles existent, seront composées :

- Soit d'un mur enduit des deux faces dont la hauteur maximale est fixée à 1.80m
- Soit d'un grillage plastifié rigide, noyé ou non dans des végétaux d'essence locale, d'une hauteur maximale de 2.00 m

ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT

Dans le secteur de la Chevasse, l'étude paysagère au titre du L. 111.1.4 (document 2b) annexée au rapport de présentation édicte des prescriptions particulières s'imposant lors de l'aménagement de la zone (cf. orientations spécifiques).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé :

- des surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de service, des visiteurs
- des surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement des véhicules.

ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur de la Chevasse, l'étude paysagère au titre du L. 111.1.4 (document 2b) annexée au rapport de présentation édicte des prescriptions particulières s'imposant lors de l'aménagement de la zone (cf. orientations spécifiques).

13.1. – Il est souhaitable que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et leurs abords, soient aménagés en espaces verts plantés, comportant notamment des arbres à haute tige.

13.2. – Les zones de stockages et de dépôts non destinés à la commercialisation ou à la mise en valeur de l'entreprise, seront si possible masquées ou entourées d'une haie bocagère.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ue 14** : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE VERDON**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U ℓ

CARACTERE DE LA ZONE :

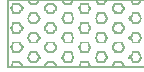
La zone U ℓ est réservée à l'implantation de constructions à caractère de loisirs, et de sports

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**Rappel :**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable

- Les haies et les espaces boisés repérés sur le document graphique par la symbolique suivante

 (haie),



(espace boisé) sont des éléments du paysage à préserver en

application de l'article L. 123.1 7^e du Code de l'Urbanisme.

La suppression totale ou partielle des haies ou secteurs boisés repérés sur le document graphique est autorisée sous les conditions édictées à l'article A 13-2 du règlement.

ARTICLE Uℓ 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1. – Les constructions d'entrepôt.

1.2. – Les constructions à usage d'industriel.

1.3. – Les lotissements d'activités.

1.4. – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

1.5. – Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées conformément à l'article 2.2.

1.6. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

1.7. – Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.8. – L'exploitation et l'ouverture des carrières, ou de gravières.

1.9. – Les constructions à usage agricole et les élevages.

1.10. – Les constructions à usage d'habitation sont interdites

ARTICLE Uℓ 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. – Les constructions, les activités, les établissements et les occupations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont liées aux activités sportives, de loisirs, aux équipements socioculturels et aux équipements d'intérêt publics au sens large.

2.2. – Les affouillements et exhaussements de sol liés à des activités de sports et de loisirs conformément à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

2.3. – La reconstruction des bâtiments après sinistre sous réserve de respecter les conditions de l'article 6 du Titre I.

2.4. – La reconstruction avec éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées, et soit compatible avec l'habitat.

2.5. – Les bassins d'orages et plans d'eau

2.6. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics sont autorisés lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uℓ 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. – Accès

3.1.1. – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil) et avoir un accès minimal de 4 m.

3.1.2. – Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- a - De satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères ;
- b – De ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'aménagement ou l'extension d'accès existants ne respectant pas les prescriptions citées ci-dessus, sera réalisé sans aggraver la non-conformité de l'état existant avec les prescriptions citées ci-dessus.

3.1.3. – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.4. – Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

3.2. – Voirie

3.2.1. – Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

3.2.3. – Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.4. – Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour aisément.

3.3. – Allées Piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 3 m.

ARTICLE Uℓ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. – Eau**

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

4.2. – Assainissement**4.2.1. – Eaux usées**

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. – Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectifs, groupés ou non, en vertu des Articles L. 332-15 et R 315-29 du Code de l'Urbanisme est à la charge des maîtres d'ouvrages concernés.

ARTICLE Uℓ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la nature hydrogéologique du sol.

ARTICLE Uℓ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer dans leur environnement immédiat.

6.2. – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

6.3. L'implantation est libre pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

6.4. – Les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport aux cours d'eaux

6.5. – Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles pour la réfection, le changement de destination, l'extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ne respectant pas les prescriptions du PLU, sans diminuer le retrait existant.

ARTICLE Uℓ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

7.2. – L'implantation est libre pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

7.3. – Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles pour la réfection, le changement de destination, l'extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ne respectant pas les prescriptions du PLU, sans diminuer le retrait existant.

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

8.1. – Une distance de 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus pour éviter la propagation du feu en cas d'incendie.

8.2. – Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services.

ARTICLE Uℓ 9 : EMPRISE DU SOL

Non réglementé

ARTICLE Uℓ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur mais la hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

ARTICLE Uℓ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**11.1. – Expression architecturale**

11.1.1. – Les constructions ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. – Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

11.2. – Les matériaux

11.2.1. – L'emploi à nu de matériaux de remplissage destinés à être enduits est interdit.

11.2.2. – Le choix des couleurs, pour les matériaux utilisés en façade et en couverture ainsi que pour les enseignes, se fera dans un souci d'harmonie et d'intégration dans le site.

11.3. – Clôtures

11.3.1. – La clôture est facultative. Si elle existe, le caractère végétal sera privilégié.

11.3.2. – Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies vives, soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, avec ou sans mur.

ARTICLE Uℓ 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE Uℓ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les surfaces libres de toute construction, les aires de retrait définies à l'article 6, ainsi que les aires de stationnement et leurs abords, doivent être aménagés en espaces verts plantés, comportant notamment des arbres à haute tige.

13.2. – Les haies et les espaces boisés repérés sur le document graphique sont des éléments du paysage à préserver identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est soumis à déclaration préalable. En cas de suppression manifestement volontaire d'ensembles boisés repérés au titre du L. 123 1-7° du Code de l'urbanisme, la collectivité pourra exiger la replantation d'une superficie équivalente ou d'un linéaire de haie équivalent.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uℓ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE VERDON**



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU (1 AUh, 2 AU)

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones à urbaniser AUh sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être urbanisés, pour l'implantation de constructions à caractère résidentiel.

On distingue :

- **1 AUh** : secteur d'urbanisation future à court terme, destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation principalement.
- **2 AU** : secteur d'urbanisation future à moyen et long terme destiné, à recevoir des constructions à usage d'habitation principalement. L'ouverture de ce secteur est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

- Les clôtures sont soumises déclaration préalable.
- Tout aménagement des zones AU doit être conforme aux Orientations Spécifiques (document 4).
- Le permis de démolir, conformément à l'article R. 421.28 e) du Code de l'Urbanisme est exigé dans les secteurs concernés par le périmètre de 500 mètres lié au monument historique classé :
 - Château de la Chabotterie (ISMH le 25 07 1958)

Le permis de construire et le permis de démolir sont soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

ARTICLE AUh 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1. – Les constructions isolées

1.2 – Les établissements installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

1.3. – Les affouillements et exhaussements des sols soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

1.4. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

1.5. – Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme.

1.6. – Les Habitations Légères de Loisirs

1.7. – Les aires d'accueil des gens du voyage.

1.8. – L'exploitation et l'ouverture des carrières, ou de gravières.

1.9. – Les constructions à usage agricole et les élevages.

ARTICLE AUh 2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**Dans les secteurs 1 AU h**

2.1. – Les opérations d'ensemble, les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, de commerces et de services compatibles avec l'habitat, s'intégrant dans un schéma d'organisation de la zone. Les charges d'équipement et de réseau devant être supportées par l'aménageur.

Les opérations doivent concerner au minimum un terrain d'une superficie de l'ordre de 0.75 hectare, ou la totalité de la zone si celle-ci est de superficie inférieure.

Toutefois, des surfaces inférieures pourront être admises si cette zone constitue un îlot déjà délimité par des voies existantes.

2.2.– Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics, sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.3. – Les constructions, les activités, les établissements et les occupations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier à usage d'habitation.

2.4 – Les activités soumises ou non à la réglementation des installations classées et leurs extensions à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant, et :

a – Elles ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...).

b – Elles ne doivent pas être susceptibles de provoquer des incommodités avec la vocation de la zone (odeurs, pollution, bruit...).

c – Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

d – Leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec le bâti environnant.

Dans les secteurs 2 AU

Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU h 3 : ACCES ET VOIRIE****3.1. – Dans les secteurs 1 AUh****3.1.1. – Accès**

a - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

b - Les caractéristiques des accès doivent permettre :

- De satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères
- De ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

c - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

d - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

3.1.2. – Voirie

a - Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent pouvoir quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, s'intégrer dans un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone 1 AUh, en respectant les orientations spécifiques d'aménagement définies dans le document 4 du dossier de PLU.

Les principales voies à caractère public doivent répondre à toutes les conditions minimales exigées pour leur classement ultérieur dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b - Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

3.1.3. – Allées piétonnes

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise d'au moins 2 m.

3.2. – Dans le secteur 2 AU

Non réglementé.

ARTICLE AUh 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**Dans le secteur 1 AUh****4.1. – Eau**

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

4.2. – Assainissement**4.2.1. – Eaux usées**

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. – Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectifs, groupés ou non, en vertu des Articles L. 332-15 et R 315-29 du Code de l'Urbanisme est à la charge des maîtres d'ouvrages concernés.

Dans le secteur 2 AU

Non réglementé.

ARTICLE AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. – Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer dans leur environnement immédiat, notamment en ce qui concerne position de la construction vis-à-vis de la rue ou de l'espace public.

6.2. – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

6.3. – Dans les secteurs 1 AUh et 2 AU, les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) ne sont pas soumis à la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

6.4. – Les constructions devront respecter un recul de 20 m par rapport aux cours d'eaux

ET DANS LES ZONES AU (1 AUh ET 2 AU) DE LA GRANDE ET PETITE CHEVASSE UNIQUEMENT

6.5. – En cas de retrait, une continuité visuelle devra être assurée au ras de l'alignement ou dans le prolongement de la façade principale, d'une limite latérale à l'autre, et selon les hauteurs et caractéristiques de clôtures indiquées à l'Article 11, de cette même zone. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : bâtiments annexes, portail, murs de clôtures hauts. (voir schéma inséré à l'article 11).

ARTICLE AUh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans les secteurs 1 AUh,**

7.1. – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

7.2. – Des implantations autres que celles mentionnées ci-dessus sont possibles, pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

Dans le secteur 2 AU,

7.3. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

ARTICLE AUh 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUh 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé sauf les zones 1 AU h et 2 AU des secteurs de la Grande et la Petite Chevasse où l'emprise au sol est limitée à 30 %.

ARTICLE AUh 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Dans les secteurs 1 AUh**

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel AVANT exécution des fouilles et remblais.

10.1. – La hauteur maximale des constructions principales et des bâtiments annexes qui jouxtent celle-ci, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures sera :

- 7 m (R+1 + combles) ;
- 10 (équipements publics)

10.2. – Lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur maximale au droit de la limite séparative est de 6 m

10.3. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont exemptés de la règle précédente ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

Dans les secteurs 2 AU

Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont exemptés de la règle précédente ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), et à condition de ne pas compromettre l'urbanisation rationnelle ultérieure de la zone.

ARTICLE AUh 11 : ASPECT EXTERIEUR**11.1. – Expression architecturale**

11.1.1. – Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. – Les pastiches d'architecture étrangère à la région (par ex maisons de rondins de bois...) sont interdits.

11.1.4. – Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

11.1.5. – Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

11.2. – Implantation - Aspect des constructions – matériaux

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit s'adapter au terrain naturel, et non l'inverse. Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2.1. – *Architecture contemporaine*

a - L'architecture proposée devra s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, avec le souci d'une bonne composition des façades : les percements importants (baies coulissantes par exemple), devront notamment bien s'intégrer dans le dessin de la façade.

b - Des matériaux modernes pourront être employés si le projet de construction les justifie.

11.2.2. – *Architecture traditionnelle*

a - Maçonnerie

- Sont interdites les imitations de matériaux peints
- Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses... seront enduits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, ainsi que les façades secondaires doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les encadrements en pierre des ouvertures doivent de préférence rester apparents : ils ne doivent ni être enduits, ni peints.
- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra de préférence le matériau existant.
- Les constructions ossature et bardage bois sont autorisées.

b - Les façades

- Les couleurs trop vives et brillantes sont interdites sur de grandes surfaces.

c - Toitures / couvertures

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant et les constructions traditionnelles.
- Les toitures terrasses sont admises.
- Les couvertures neuves seront en tuile terre cuite, dite tuile de pays ou tuile mécanique d'aspect similaire ou de teinte naturelle.
- Pour les réfections de couvertures, le matériau qui était utilisé à l'origine de la construction sera privilégié, sauf dans le cas d'extension. Si cela n'est pas possible, la couverture devra

- respecter les prescriptions des constructions neuves, traditionnelles ou contemporaines.
- les couvertures pour les vérandas sont libres mais doivent s'intégrer parfaitement à construction principale.

11.3. – Clôtures

11.3.1. – Principes

- a** - La clôture n'est pas obligatoire.
- b** - Les murs constitués d'agglomérés de ciments bruts ou de panneaux de béton préfabriqués sont interdits.
- c** - Les hauteurs maximales citées ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité. En particulier, les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, en diminuant la visibilité notamment.

DANS LES ZONES AU (1AUh et 2 AU) du bourg

11.3.2. – La clôture (s'il y en a une) en alignement de la voirie pourra être composée :

- a** – Soit d'un mur minéral enduit des deux faces dont la hauteur sera de 1.20 m de hauteur maximum éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie, l'ensemble ne devant pas dépasser 1.50 m de hauteur.
- b** – Soit d'une haie végétale, d'une hauteur maximale de 2.00 m de hauteur éventuellement doublée d'un grillage

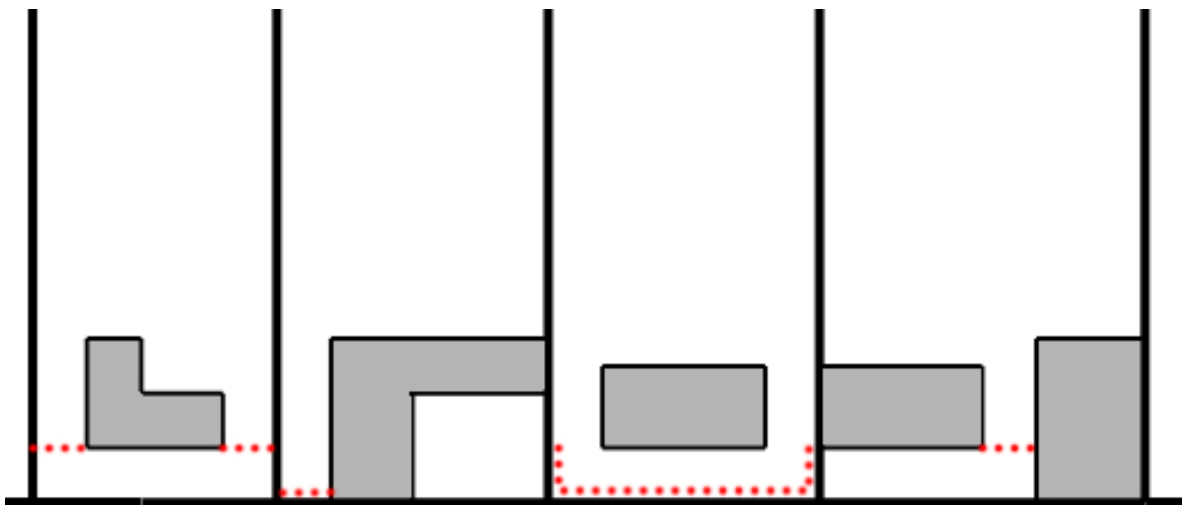
11.3.3. – La clôture (s'il y en a une) en limites séparatives

- a** – sera composée en harmonie avec la clôture en alignement de la voirie et des espaces publics.
- b** – sera constituée soit d'un mur minéral enduit des deux faces, dont la hauteur sera de 1.80 m maximum
- c** – soit d'une haie végétale d'une hauteur de 2.00 m maximum

DANS LES ZONES AU (1 AUh et 2 AU) DE LA GRANDE ET LA PETITE CHEVASSE

11.3.4. – La clôture (si elle existe) d'une limite latérale à l'autre devra être composée :

- a** – Soit d'un mur minéral enduit des deux faces dont la hauteur sera comprise entre 1.00 m et 1.50 m de hauteur maximum ;
- b** – Soit d'un mur bahut enduit des deux faces d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté de grilles ou de tout autre dispositif à claire-voie, l'ensemble ne devant pas dépasser 1.80 m
- c** - Les clôtures entièrement végétales donnant sur la voie publique sont interdites.



..... Position indicative de la clôture
(l'objectif est d'avoir une continuité minérale depuis la rue)

11.3.5. – La clôture en limite séparative depuis le droit de la façade et jusqu'en fond de parcelle devra être composée :

- a** - Dans le respect du 11.4.1, en harmonie avec la clôture en alignement de la voirie et des espaces publics.
- b** - Soit d'un mur enduit des deux faces de 1.80 m de hauteur maximum.
- c** - Soit d'une clôture végétale de 2.00 m maximum.

ARTICLE AUh 12 : STATIONNEMENT

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

12.2. – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement extérieure au logement, sauf dans le cas de projets collectifs, de logements groupés, ou de logements sociaux où le nombre de places proposées fera l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

ARTICLE AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 5 places.

13.2. – Dans les zones 1 AU h et 2 AU du bourg, les lotissements et groupes d'habitation devront comprendre au minimum 5 % d'espaces publics (hors voirie).

13.3. – Dans les zones 1 AU h et 2 AU de la Grande et la Petite Chevasse, les lotissements et groupes d'habitation devront comprendre une surface de l'ordre de 10 % d'espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE VERDON**



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AUe est une zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, de bureaux, ou d'entrepôts.

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

Rappels

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.421.23 f) et 421.19 k du Code de Urbanisme.
- La zone AUe est soumise à des orientations spécifiques au titre de l'article L.111.1.4 (dit Loi Barnier).

ARTICLE AUe 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1. – Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AUe 2. 2.

1.2. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers en vertu de l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.

1.3. – Les campings et les caravanings.

1.4. – L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages

1.5. – Stationnement de caravanes.

1.6 – Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers, sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

1.7. – Les zones non aedificandi identifiées sur le plan de zonage sont inconstructibles à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.5

ARTICLE AUe 2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

2.1. – Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ainsi que les entrepôts sont autorisés. Celles-ci doivent pouvoir s'intégrer dans un schéma d'organisation de la zone, les charges d'équipement et de réseaux devant être supportées par l'aménageur.

2.2. – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité ; à condition qu'elles soient intégrées dans le **volume** du bâtiment à usage d'activité. Dans ce cas, la SHON autorisée par logement sera au maximum de 80 m².

2.3. – La présentation de matériel à condition que cette présentation soit liée à l'activité exercée, et ne nuise pas à l'environnement paysager.

2.4. – Les équipements publics ainsi que les installations et équipements techniques liés aux réseaux et services publics (eau potable, électricité, assainissement, bassins de rétention...) sont autorisés, à l'exception des zones non aedificandi indiquées au plan de zonage.

2.5. – Dans les zones non aedificandi repérées sur le plan de zonage sont autorisés l'aménagement de bassins de rétention, sous condition de respecter les clauses édictées à l'article AUe 13-1.

2.6. – Les lotissements à usage d'activités.

2.7. – L'extension et la création des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que :

- il n'en résulte pour le voisinage aucune incommodité,
- le volume et l'aspect des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.

2.8. – Les affouillements et exhaussements du sol soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers nécessaires à l'aménagement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. – Accès

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

3.1.2. – Les accès doivent être adaptés à l'opération, et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

3.1.3. – Les voies à créer doivent présenter des caractéristiques répondant à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale, respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes et répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

3.2. – Voirie

3.2.1 – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds, et l'approche du matériel de défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2.2. – Les voies en impasse à créer doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière qu'elles permettent le demi-tour aisé des poids lourds. L'aire de retournement devra être aménagée en espace public.

ARTICLE AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. – Eau

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

4.2. – Assainissement

4.2.1. – Eaux usées

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

c – Les eaux usées industrielles pourront être subordonnées à certaines conditions en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

d - Aucun produit toxique ne sera admis dans les réseaux.

4.2.2. – Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le raccordement est à la charge de l'acquéreur.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

c - Toute nouvelle installation qui, pour des raisons techniques n'est pas raccordée au réseau public, doit être munie d'un séparateur à hydrocarbure conforme aux normes en vigueur ; dans ce cas son coût est la charge de l'entreprise.

4.3. – Electricité, téléphone, télédistribution, gaz

« Chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, il est préférable d'installer les réseaux de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique ou de gaz, ainsi que les raccordements, en souterrain.

Le branchement et la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectifs, groupés ou non, en vertu des Articles L. 332-15 et R 315-29 du Code de l'Urbanisme est à la charge des maîtres d'ouvrages concernés ».

ARTICLE AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la nature hydrogéologique du sol.

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. - Principes**

Les constructions doivent être implantées :

- A 35 m minimum de l'axe de la RD 763, en conformité avec l'étude au titre du L. 111.1.4 annexée au rapport de présentation (document 2b)
- A 20 m des cours d'eaux

6.2. – Exceptions**6.2.1. – En dehors des espaces urbanisés**

Les constructions doivent être implantées à :

- A 35 m minimum de l'axe des routes à grande circulation (RD 763), conformément à l'étude paysagère au titre du L. 111.1.4 (document 2b) annexée au rapport de présentation.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, en suivant l'alignement existant.

6.2.2. – Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics, sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité ...).

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1. – Principes**

7.1.1. – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m ($L \geq H/2 \geq 4$ m).

7.1.2. – Pour les constructions en limite séparative : des mesures peuvent être imposées pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu ...).

7.1.3. – Les bâtiments à usage d'activités ne peuvent être implantés sur les limites séparatives si la zone voisine est une zone d'habitation.

7.1.4. – L'implantation des constructions à usage d'activités devra respecter les zones non aedificandi indiquées au plan de zonage du PLU et dans l'étude paysagère au titre du L. 111.1.4 (document 2b) annexée au rapport de présentation

7.2. – Exceptions

Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à

la sécurité de la circulation (visibilité...), sauf dans les zones non aedificandi indiquées au plan, où aucune construction n'est autorisée.

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

8.1. – Une distance de 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus pour éviter la propagation du feu en cas d'incendie.

8.2. – Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique...) qui sont exemptés de la règle précédente ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de hauteur mais la hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

ARTICLE AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'étude paysagère au titre du L. 111.1.4 (document 2b) annexée au rapport de présentation édicte des prescriptions particulières s'imposant lors de l'aménagement de la zone.

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. – Les constructions, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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, en particulier à la vue des bâtiments depuis la RD 763.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.2. – Tenue des parcelles

11.2.1. – Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions, devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise, sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du secteur. L'implantation doit tenir compte de l'organisation de l'activité et en particulier de ses accès, des bâtiments annexes et des lieux de stockage, **limitant les surfaces aplanies, les remblais et déblais.**

11.2.2. – Les bâtiments et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

11.2.3. – Les dépôts liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales devront être masqués, à l'exception de ceux destinés à la commercialisation ou à la mise en valeur de l'entreprise.

11.3. – Les constructions

11.3.1. – Les constructions devront être aménagées et entretenues de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté de la zone d'activité ne soient altérés ; et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

11.3.2. – Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes,
- Harmonie des volumes,
- Harmonie des couleurs.

11.3.3. – Les façades des bâtiments vues depuis la RD 763 seront traitées en tant que façades principales. Ces bâtiments sont les garants de l'image qualitative de la vitrine de la zone d'activité.

11.4. – Les matériaux

11.4.1. – Dans tous les cas, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.4.2. – L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaing de béton...) est interdit, sauf en cas de parements extérieurs teintés dans la masse.

11.4.3. – Les couvertures brillantes et en fibrociments sont interdites.

11.5. – Les clôtures

11.5.1. – La mise en place de clôture ne sera réalisée que pour des impératifs nécessaires à la sécurité, les clôtures sont donc facultatives, sauf dans le cas où elles jouxtent une zone d'habitation où elles sont obligatoires.

11.5.2. – En façade sur rue ou espace public, les clôtures, si elles existent, seront composées d'un grillage plastifié rigide ou d'un dispositif à claire voie, noyé ou non dans des végétaux d'essence locale d'une hauteur maximale de 1.50m

11.5.3. – En limite séparative, les clôtures, si elles existent, seront composées soit d'un grillage plastifié rigide, noyé ou non dans des végétaux d'essence locale d'une hauteur totale de 2 m, soit d'une simple haie d'une hauteur maximale de 2.00 m

ARTICLE AUe 12 : STATIONNEMENT

L'étude paysagère au titre du L. 111.1.4 (document 2b) annexée au rapport de présentation édicte des prescriptions particulières s'imposant lors de l'aménagement de la zone.

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et doit être adapté à l'usage et à l'importance de l'activité prévue.

12.2. – Un nombre d’emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet : places nécessaires à l’établissement commercial, artisanal ou autre, et pour le stationnement du personnel, des visiteurs

12.3. – L’organisation des stationnements devra participer à l’aménagement paysager d’ensemble de la zone et ne sera pas réalisé sur les surfaces non constructibles indiquées au plan. Ils devront être intégrés sur la parcelle à l’aide de plantations.

12.4. – Les aires de stationnement seront plantées d’au moins un arbre tige pour 3 emplacements sur un seul rang et un arbre tige pour 6 emplacements groupés. Les places de stationnement ne pourront pas se présenter sur un linéaire de plus de 8 emplacements. Dans ce cas, elles seront séparées par une bande de plantation de 2.50m de large minimum.

ARTICLE AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L’étude paysagère au titre du L. 111.1.4 (document 2b) annexée au rapport de présentation édicte des prescriptions particulières s’imposant lors de l’aménagement de la zone.

D’une manière générale, il est souhaitable que les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et leurs abords soient aménagés en espaces verts plantés, comportant notamment des arbres à haute tige.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE VERDON**



TITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones agricoles A sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole sont seules autorisés.

On distingue un sous-secteur :

- Ai : secteur agricole inconstructible, où toutes constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Rappels :

- Le permis de démolir, conformément à l'article R. 421.28 e) du Code de l'Urbanisme est exigé dans les secteurs concernés par le périmètre de 500 mètres lié au monument historique classé :

- Château de la Chabotterie (ISMH le 25 07 1958)

Le permis de construire et le permis de démolir sont soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

- Les bâtiments repérés par l'étoile suivante  sur le document graphique dans la

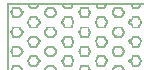
zone A sont des bâtiments agricoles existants présentant un intérêt architectural représentatif de l'architecture locale du passé (ancienne grange, étable, remise...), et dont le changement de destination est possible, en application de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les clôtures sont soumises déclaration préalable

- Les haies et les espaces boisés repérés sur le document graphique par la symbolique suivante




(haie),



(espace boisé) sont des éléments du paysage à

préserver en

application de l'article L. 123.1 7e du Code de l'Urbanisme. La suppression totale ou partielle des haies ou secteurs boisés repérés sur le document graphique est autorisée sous les conditions édictées à l'article A 13-2 du règlement.

▪ Les éléments repérés par le symbole suivant  sont des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 123.1 7e du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

1.1. – Principe

Sont interdits les éléments non mentionnés à l'Article 2 de la zone A et notamment :

1.1.1 – Les constructions et installations de toute nature non liées ou non nécessaires à aux exploitations agricoles à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.1.2. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules, etc...

1.1.3. – Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception du camping soumis à déclaration.

1.1.4. – Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation sur les terrains non liés à une habitation, quelle qu'en soit la durée.

1.1.5. – Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux liés et nécessaires aux activités agricoles, sauf dans les zones humides et / ou inondables, conformément au SDAGE du bassin Loire Bretagne.

1.2. – Dans le sous-secteur A_i

Toutes constructions et installations sont interdites sauf les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique, bassins d'orage...).

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES.

2.1. – Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception du secteur A_i, où sont autorisés uniquement les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...)

2.2. – Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles, leurs extensions et leurs annexes.

Le logement de fonction sera construit, sauf impossibilité technique :

- soit à proximité immédiate des bâtiments constituant le siège d'exploitation.
- soit sur une parcelle contiguë à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation.

2.3. – La création de bureaux, de locaux de transformation, de locaux de vente de produits qui sont dans le prolongement de l'acte de production est autorisée dans les bâtiments existants ou dans de nouvelles constructions.

2.4. – Les carrières, affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou à une opération autorisée dans la zone sont autorisés, sous réserve de remise en état du sol en fin d'exploitation.


2.5. – La pratique du camping (à la ferme) soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou 6 caravanes au maximum), conformément à l'article R.443-6 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'elle soit liée à une exploitation agricole permanente ou principale.

2.6. – La création d'activités agritouristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, gîtes ruraux et formules dérivées) sont autorisées par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants ; sous réserve qu'elles se situent dans le prolongement d'une exploitation agricole à titre principal existante dans la zone.


2.7. – Les travaux et aménagements d'intérêt collectif, nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment à l'entretien du réseau hydrographique sont autorisés.

2.8. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...). De même que les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

2.9. – La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre depuis moins de 2 ans.

2.10. – Les bâtiments agricoles repérés par l'étoile suivante  peuvent changer de destination

Ces transformations (ou ces constructions) sont possibles des lors que les distances de réciprocité par rapport à une activité d'élevage (bâtiment et/ ou élevage en plein air) sont respectées et que le projet ne devienne pas une entrave au développement des activités d'élevage.

2.11. – Les bâtiments repérés par l'étoile suivante  sont soumis au permis de démolir (R421-28 e du Code de l'Urbanisme)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. – Accès

3.1.1. – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de brancardage, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil).

3.1.2. – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique et prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

3.1.3. – La création de nouveaux accès sur les RD 18, RD 7 et RD 763 est réglementée et limitée, notamment en application de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.

3.1.4. – Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'accès existants ne respectant pas les prescriptions du PLU, ceux-ci pourront être inférieurs, sous réserve d'une autorisation de l'autorité compétente.

3.2. – Voirie

3.2.1. – Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2. – Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES EAUX**4.1. – Eau**

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

4.2. – Assainissement**4.2.1. – Eaux usées**

a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées après les avoir traitées par un dispositif non collectif adapté aux caractéristiques du terrain conformément à la réglementation en vigueur.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. – Eaux pluviales

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation d'assainissement autonome conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, et à la nature hydrogéologique du sol.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. – En agglomération**

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées, lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou bon état, et sous réserve que celle-ci présente une unité architecturale avec celle-ci.

6.2. – Hors-agglomération et en dehors des espaces urbanisés

Les constructions doivent être implantées à :

- A 75 m minimum de l'axe des routes à grande circulation (RD 763),

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
 - Aux réseaux d'intérêt public ;
 - A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, en suivant l'alignement existant.
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole
-
- A 15 m minimum de l'axe des RD et autres voies publiques ou privées.
 - A 20 m des cours d'eaux

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles pour la réfection, le changement de destination, l'extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ne respectant pas les prescriptions du PLU, sans diminuer le retrait existant.

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics, sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité ...).

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1. – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limite(s) parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3.00$ m).

7.2. – Les bâtiments d'exploitation agricoles

Ils doivent être implantés avec un recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m ($L \geq H/2 \geq 5.00$ m).

7.3. – Toutefois, des implantations autres que celles mentionnées ci-dessus sont possibles

7.3.1. – Pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics d'intérêt collectif (transformateur EDF, pompe de relèvement...), et aux installations ferroviaires lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), sauf dans les zones non aedificandi indiquées au plan, où aucune construction n'est autorisée.

7.3.2. – Dans le cas d'aménagement de changement de destination ou d'extension dans le prolongement de constructions existantes, et de reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du P.L.U, en suivant le retrait existant.

7.3.3. – Les constructions pourront suivre l'alignement, d'une construction mitoyenne ou voisine

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée par rapport au sol naturel avant toute opération d'affouillement et exhaussement lié au projet de construction

10.1. – Hauteur absolue

La hauteur maximale de constructions à usage d'habitation mesurée du niveau du sol naturel est de 7 mètres à l'égout de toiture (R+1 plus combles).

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 3.50 m à l'égout

La hauteur n'est pas réglementée pour les bâtiments agricoles

10.2. – Exceptions sur l'ensemble de la zone

10.2.1. Toutefois, des hauteurs différentes sont admises lorsque :

- le projet de construction jouxte une construction existante,
- et pour l'adaptation, le changement de destination la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Sous réserve que le projet présente une unité architecturale avec la construction existante, et sans dépasser la hauteur existante.

10.2.2. – Les équipements d'infrastructures et les équipements publics peuvent être exemptés de la règle précédente, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. – Les constructions ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. – Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

11.1.4. – Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc...doivent être composées en harmonie avec la construction principale. (les abris de jardin n'entrent pas dans cette catégorie).

11.1.5. - Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

11.2. – Aspect – matériaux des constructions à usage d'habitation

11.2.1. – *Architecture contemporaine*

a - L'architecture proposée devra s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, avec le souci d'une bonne composition des façades : les percements importants (baies coulissantes par exemple), devront notamment bien s'intégrer dans le dessin de la façade.

b - Des matériaux modernes pourront être employés si le projet de construction les justifie.

11.2.2. – *Architecture traditionnelle*

a - Maçonnerie

- Sont interdites les imitations de matériaux peints
- Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses... seront enduits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, ainsi que les façades secondaires doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les encadrements en pierre des ouvertures doivent de préférence rester apparents : ils ne doivent ni être enduits, ni peints.
- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra de préférence le matériau existant.
- Les constructions ossature et bardage bois sont autorisées.

b - Les façades

- Les couleurs trop vives et brillantes sont interdites sur de grandes surfaces.

c - Toitures / couvertures

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant et les constructions traditionnelles.
- Les toitures terrasses sont admises.
- Les couvertures neuves seront en tuile terre cuite, dite tuile de pays ou tuile mécanique d'aspect similaire ou de teinte naturelle.
- Pour les réfections de couvertures, le matériau qui était utilisé à l'origine de la construction sera privilégié, sauf dans le cas d'extension. Si cela n'est pas possible, la couverture devra respecter les prescriptions des constructions neuves, traditionnelles ou contemporaines.
- les couvertures pour les vérandas sont libres mais doivent s'intégrer parfaitement à construction principale.

11.3. – Clôtures

La clôture est facultative. Si elle existe elle devra être composée en harmonie avec les clôtures avoisinantes et mitoyennes et l'environnement en général.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Les bâtiments d'exploitation ainsi que les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure.

13.2. – Les haies et les espaces boisés repérés sur le document graphique sont des éléments du paysage à préserver identifié en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est soumis à déclaration préalable. En cas de suppression manifestement volontaire d'ensembles boisés repérés au titre du L. 123 1-7° du Code de l'urbanisme, la collectivité pourra exiger la replantation d'une superficie équivalente ou d'un linéaire de haie équivalent.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE VERDON**



TITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE :

Les zones naturelles et forestières **N** sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 4 sous-secteurs spécifiques :

- Nh 1 : zone naturelle urbanisée où sont acceptées les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes, sans permettre la création de nouveaux logements.
- Nh 2 : zone naturelle urbanisée où sont acceptées les rénovations, les extensions des constructions, les transformations, et le changement de destination du bâti existant.
- Nh 3 : zone naturelle urbanisée où sont acceptées les rénovations, les extensions des constructions, les transformations, le changement de destination du bâti existant, et les constructions neuves.
- N *ℓ* : zone naturelle de loisirs, correspondant au parc du château de la Chabotterie, où les constructions neuves peuvent être admises.
- N *Ca* : Zone réservée à la Carrière

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

Rappel : Le permis de démolir, conformément à l'article R. 421.28 e) du Code de l'Urbanisme est exigé dans les secteurs concernés par le périmètre de 500 mètres lié au monument historique classé :

- Château de la Chabotterie (ISMH le 25 07 1958)

Le permis de construire et le permis de démolir sont soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les éléments non mentionnés à l'Article 2 de la zone et notamment :

1.1. – Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

1.2. – Les établissements et les dépôts industriels.

1.3. – L'ouverture de carrière et de gravières, sauf zone **N α**

1.4. – Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'une opération d'intérêt général.

1.5. – Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les terrains ne nécessitant pas d'autorisation d'aménagement pour accueillir jusqu'à 20 campeurs ou jusqu'à 6 tentes, ou caravanes.

1.6. – La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. – Dans les zones N, Nh 1, Nh 2 et Nh3, N l, et N α

2.1.1. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique, bassins d'orage...), ainsi que les équipements publics, sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

2.1.2. – Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés identifiés au titre du L.123-1-7, après déclaration préalable

2.1.3. – Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaire à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques.

2.1.4. – Les affouillements et exhaussements de sols soumis à autorisation et notamment ceux rendus nécessaires à l'activité agricole, sauf dans les zones humides et / ou inondables, conformément au SDAGE du bassin Loire Bretagne.

2.2 – Dans le secteur Nh1 uniquement :

a – Les extensions mesurées des logements existants, sans que cette extension n’entraîne la création de nouveaux logements. Les gîtes, locations saisonnières ou hébergement touristiques sont autorisés.

b – Les bâtiments annexes détachés ou non des constructions principales

c – La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l’affectation du bâtiment soit compatible avec l’habitat.

d – Les piscines sont autorisées

2.3. – Dans le secteur Nh 2 uniquement :

a - Les rénovations, les changement de destination les extensions mesurées des constructions existantes

b – Ces transformations indiquées au **a** (ou ces constructions) sont possibles des lors que les distances de réciprocité par rapport à une activité d’élevage (bâtiment et/ ou élevage en plein air) sont respectées et que le projet ne devienne pas une entrave au développement des activités d’élevage.

c - La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l’affectation du bâtiment soit compatible avec l’habitat.

d - Les gîtes, locations saisonnières ou hébergement touristiques sont autorisés.

e – Les piscines sont autorisées

f – Les bâtiments annexes détachés ou non des constructions principales

2.4. - Dans le secteur Nh 3 uniquement :

a - Les rénovations, les extensions mesurées des constructions existantes

b – Ces transformations indiquées au **a** (ou ces constructions) sont possibles des lors que les distances de réciprocité par rapport à une activité d’élevage (bâtiment et/ ou élevage en plein air) sont respectées et que le projet ne devienne pas une entrave au développement des activités d’élevage en application notamment de l’Art. L 111-3 du Code rural.

c Les constructions neuves.

d - La reconstruction avec une éventuelle extension mesurée des bâtiments ayant été détruits depuis moins de deux ans par un sinistre quelconque, à condition que la destination et l’affectation du bâtiment soit compatible avec l’habitat.

e - Les gîtes, locations saisonnières ou hébergement touristiques sont autorisés.

f - Les piscines sont autorisées

g – Les bâtiments annexes détachés ou non des constructions principales

2.5. – Dans le secteur N ℓ uniquement :

a - Les rénovations, les extensions mesurées, et le changement de destination des constructions existantes. Les transformations (ou constructions) sont possibles des lors que les distances de réciprocité par rapport à une activité d'élevage (bâtiment et/ ou élevage en plein air) sont respectées et que le projet ne devienne pas une entrave au développement des activités d'élevage en application notamment de l'Art. L 111-3 du Code rural.

b – Les constructions, installations et aménagements ayant un rapport direct avec les activités touristiques (restauration, hébergement...), sportives culturelles et de loisirs ainsi que les équipements collectifs ainsi que tous types d'équipement liés au musée de la Chabotterie.

c – Les plans d'eau liés aux activités touristiques

d – Les gîtes, locations saisonnières ou hébergement touristiques sont autorisés.

e - Les activités de loisirs, de restauration et d'hôtellerie au sens large.

f – Les piscines sont autorisées

g – Les constructions à usage d'habitation nécessaires **uniquement** pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité ; à condition qu'elles soient intégrées dans l'ensemble du site.

2.6. – Dans le secteur N $\mathcal{C}\alpha$ uniquement :

a – les constructions liées et nécessaires à l'activité de la carrière.

b – l'ouverture de nouvelles carrières

c – l'exploitation, l'affouillement et l'exhaussement des sols liés à l'exploitation de la carrière existante.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

3.1. – Accès

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

Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'accès existants de valeurs inférieures, les règles minimales d'accès pourront être inférieures à celles citées ci-dessus, sans aggraver l'existant.

3.1.2. – Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.1.3. – En zone N $\mathcal{C}\alpha$, les accès doivent être prévus pour les poids lourds et être soumis à une autorisation de l'autorité compétente.

3.2. – Voirie

3.2.1. – Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

3.2.2. – Les voies en impasse pourront avoir une longueur limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

3.2.3. – L'accès direct des constructions sur les RD 18 et RD 7 est réglementé notamment en application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présente un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

3.2.4. – En zone N *Ca*, les voiries doivent être dimensionnées de telle sorte que les poids-lourds puissent circuler facilement.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. – Eau

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

4.2. – Assainissement

4.2.1. – *Eaux usées*

a - Toute construction ou installation doit être raccordée sur un réseau public d'assainissement s'il existe. Si ce dernier n'existe pas, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

b - L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

4.2.2. – *Eaux pluviales*

a - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

b - En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**5.1. – Dans l'ensemble des zones N,**

Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...), ainsi que les équipements publics, sont autorisés ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

5.2. – Dans l'ensemble des zones Nh1, Nh2 et Nh3, et N l, et N Ca en l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans le cas de la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain.

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

6.1. – Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions avoisinantes et s'intégrer dans leur environnement immédiat, notamment en ce qui concerne position de la construction vis-à-vis de la rue ou de l'espace public.

6.2. – Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux point ($L \geq H$).

Toutefois, les constructions doivent être implantées à :

- A 75 m minimum de l'axe des routes à grande circulation (RD 763),

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières ;
 - Aux réseaux d'intérêt public ;
 - A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, en suivant l'alignement existant.
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- A 25 m minimum de l'axe des autres RD (sauf zone NCa)
 - A 20 m des berges et cours d'eau

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe précédent sont possibles pour la réfection, le changement de destination, l'extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ne respectant pas les prescriptions du PLU, sans diminuer le retrait existant.

En zone NCa, les constructions doivent être implantées 15 m minimum par rapport à l'axe des RD.

6.3. – D'une manière générale, les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité ...).

Les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, ainsi que les équipements publics, sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité ...).

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

7.1. – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la ou les limite(s) parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($L \geq H/2 \geq 3.00$ m).

7.2. – Toutefois, des implantations autres que celles précisées ci-dessus sont possibles lorsque :

- le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état,
- et pour l'adaptation, le changement de destination la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Sous réserve que le projet présente une unité architecturale avec la construction existante, et sans diminuer le retrait existant.

7.3. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sont exemptés des règles précédentes ; sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité...), et à la qualité du site et des monuments.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans les zones Nh1, Nh2 et Nh3 l'emprise au sol est limitée à 40 % de l'unité foncière

Dans les zones N, N l et N Ca, l'emprise au sol n'est pas réglementée

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. – La hauteur maximale des constructions principales et des bâtiments annexes qui jouxtent celle-ci, mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures sera :

- 7 m (R+1 + combles) ;
- 10 (équipements publics)

10.2. – Lorsque le bâtiment est implanté en limite séparative, la hauteur maximale au droit de la limite séparative est de 6 m

10.3. – Ces règles ne s'appliquent pas pour l'adaptation, le changement de destination la réfection ou l'extension de constructions existantes, ainsi qu'à la reconstruction après sinistre ne respectant pas les prescriptions du PLU, sous réserve de ne pas excéder la hauteur de la construction existante.

10.4. – Les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ouvrages de transports et de distribution d'énergie électrique...) sont exemptés de la règle précédente ; lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

10.5. – En zone N, N *ℓ* et N *Cα* la hauteur n'est pas réglementée

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

NB : article non réglementé dans les zones N, N *ℓ* et N *Cα*

11.1. – Expression architecturale

11.1.1. – Les constructions ou interventions sur les bâtiments existants, peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

11.1.2. – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

11.1.3. – Les pastiches d'architecture étrangère à la région (par ex maisons de rondins de bois...) sont interdits.

11.1.4. – Tout ouvrage ou bâtiment technique (transformateurs électriques...) sera conçu et implanté avec soin pour assurer une intégration optimale dans le domaine bâti.

11.2. – Implantation - Aspect des constructions – matériaux

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit s'adapter au terrain naturel, et non l'inverse. Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

11.2.1. – *Architecture contemporaine*

a - L'architecture proposée devra s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, avec le souci d'une bonne composition des façades : les percements importants (baies coulissantes par exemple), devront notamment bien s'intégrer dans le dessin de la façade.

b - Des matériaux modernes pourront être employés si le projet de construction les justifie.

11.2.2. – *Architecture traditionnelle*

a - Maçonnerie

- Sont interdites les imitations de matériaux peints
- Les matériaux destinés à être enduits tels que parpaings, briques creuses... seront enduits.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, ainsi que les façades secondaires doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les encadrements en pierre des ouvertures doivent de préférence rester apparents : ils ne doivent ni être enduits, ni peints.
- Sur les bâtiments traditionnels, on maintiendra de préférence le matériau existant.
- Les constructions ossature et bardage bois sont autorisées.

b - Les façades

- Les couleurs trop vives et brillantes sont interdites sur de grandes surfaces.

c - Toitures / couvertures

- Les toitures devront s'harmoniser avec le bâti existant et les constructions traditionnelles.
- Les toitures terrasses sont admises.
- Les couvertures neuves seront en tuile terre cuite, dite tuile de pays ou tuile mécanique d'aspect similaire ou de teinte naturelle.
- Pour les réfections de couvertures, le matériau qui était utilisé à l'origine de la construction sera privilégié, sauf dans le cas d'extension. Si cela n'est pas possible, la couverture devra respecter les prescriptions des constructions neuves, traditionnelles ou contemporaines.
- les couvertures pour les vérandas sont libres mais doivent s'intégrer parfaitement à construction principale.

11.3. – Clôtures

La clôture est facultative. Si elle existe elle devra être composée en harmonie avec les clôtures avoisinantes et mitoyennes et l'environnement en général.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

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

12.2. – Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement extérieure au logement, sauf dans le cas de projets collectifs, de logements groupés, ou de logements sociaux où le nombre de places proposées fera l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

12.3. – Pour les autres constructions et établissements, et en particulier pour les zones N *ℓ* et N *Ca* , il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire ou de l'installation prévue.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. – Le caractère naturel de la zone doit être préservé.

13.2. – Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Leur défrichement est interdit, la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

13.3. – Les haies et les espaces boisés repérés sur le document graphique sont des éléments du paysage à préserver identifiés en application de l'article L. 123.1 (7^{ème} alinéa) du Code de l'Urbanisme. Tout défrichement est soumis à déclaration préalable. En cas de suppression manifestement volontaire d'ensembles boisés repérés au titre du L. 123 1-7° du Code de l'urbanisme, la collectivité pourra exiger la replantation d'une superficie équivalente ou d'un linéaire de haie équivalent.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.