

Commune de

RIGNY LA NONNEUSE



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT DOCUMENT N°4

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du :

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du :



U2a
Urbanisme Aménagement Architecture
2 rue Ernest Furgon - 10160 AIX EN OTHE
Tél. : 03.25.46.28.96 - Email : u2a10@orange.fr

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 11
	CHAPITRE I : ZONE Ua et Ub	p 12
	CHAPITRE II : ZONE Uy	p 23
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 29
	CHAPITRE I : ZONE 1AU et 2AU	p 30
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p 38
	CHAPITRE I : ZONE A	p 39
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 46
	CHAPITRE I: ZONE N	p 47
ANNEXES		P 54

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales	page 3
TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine	page 10
TITRE III : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	page 28
TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole	page 37
TITRE IV : Dispositions applicables à la zone naturelle	page 45
TITRE V : Annexes	page 53

Annexe 1 : Définitions

Annexe 2 : Nuancier couleur pour les maisons d'habitations

Annexe 3 : Nuancier couleur pour le bâti agricole

Annexe 4 : Nuancier couleur pour les bâtiments d'activité

Annexe 5 : Liste de végétaux de référence

Annexe 6 : Fiche pour une bonne intégration du bâti

Annexe 7 : Code de l'Urbanisme

Annexe 8 : Normes de stationnements

Annexe 9 : Les Espaces Boisés Classés (EBC)



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **RIGNY-LA-NONNEUSE**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Les articles R.111-1 et suivants du code de l'Urbanisme (Nouvelle rédaction de l'article R. 111-1 à compter du 1^{er} octobre 2007)

Art. *R. 111-1 (*D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, I et 26, al. 1^{er} mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4*)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

3 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4 - L'article L.121-1-13 qui rend inapplicable la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

5 - L'article L.111-4, relatif à l'insuffisance des réseaux.

6 - Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.
Elles sont répertoriées en annexe du présent dossier.

7 - Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles.

- La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par un sigle « **U** ». Elle fait l'objet du titre II et du titre III du présent règlement. Elle correspond au bourg et elle est vouée à l'habitat et aux d'activités économiques compatibles avec le caractère des lieux. Elle comprend les zones :
 - **Ua** correspondant au centre ancien du village qui se distingue par son habitat aligné et regroupé.
 - **Ub** correspondant aux zones d'extension du village, notamment aux entrées nord et sud. L'habitat de type « pavillonnaire » caractérise principalement cette zone.
 - **Uy** correspondant à la future zone d'activité du village au cœur, située à proximité du silo.
 - **1Au et 2Au** qui correspondent aux futures zones d'extension du village. Elles sont situées sur la partie sud de la commune et ont été définies en fonction des commodités de réalisation, notamment des dessertes existantes et de la facilité d'accès aux réseaux.
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **A** ». Elle fait l'objet du titre IV du présent règlement et comprend le secteur :
 - **Aa** : voué aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **N** ». Elle fait l'objet du titre V du présent règlement et comprend les secteurs :
 - **Na** : espace naturel qui correspond au souhait de la commune de créer un espace « tampon », notamment tout le long du Ru Saint-Pierre. Cette zone naturelle est constructible sous condition.
 - **Np** : espace naturel inconstructible correspondant au souhait de la commune de protéger les abords immédiats du Ru saint-Pierre (la trame verte et bleue du village) ainsi que la ZNIEFF. Cette protection est motivée par son emplacement au cœur d'un espace agricole important, ce qui la rend vulnérable.
- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
 - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés en la légende de ces derniers.
 - Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée.
 - Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1-5-7° sont repérés sur les documents graphiques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. **Les clôtures**, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2), sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12.
2. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R.421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable;
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R 111-41 et suivants).
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R 111-31 et suivants).
5. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments paysagers à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1-5-7° sont soumises à déclaration préalable
6. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés en zone Ua sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).
7. **La DRAC fait les rappels suivants :**

1/ Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Champagne-Ardenne - Service de l'archéologie.

2/ Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art. 1).

3/ Conformément à l'article 5 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur la zone U conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme. Ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme

---oOo---

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

I - ZONES URBAINES U (Ua, Ub et Uy)

Les zones urbaines comprennent 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.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . Des parties actuellement non urbanisées,
- . De la gestion économe de l'espace,
- . De la qualité des terres agricoles,
- . De l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . Etc.....

La zone U est destinée principalement à l'habitat et aux activités économiques compatibles avec la proximité des habitations. Elle couvre la partie agglomérée du bourg de Rigny-la-Nonneuse et le secteur du silo. Les bâtiments d'élevage et d'activités soumis à des périmètres d'isolement seront implantés en zone Uy.

II – ZONES A URBANISER Au (1Au et 2Au)

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à conditions spéciales.

Ces zones constituent en quelque sorte des « réserves foncières » en vue de l'extension future du village de RIGNY-LA-NONNEUSE. Elles comprennent les zones 1Au et 2Au situées au sud du village.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU pourra se faire **par une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été validé par le Conseil Municipal.**

III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation des espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensable à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la zone A sont seules autorisées.

De plus, cette zone comprend des secteurs de taille limitée **Aa** où sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone qui correspond à l'écrin de jardins, vergers et herbages entourant le Ru Saint-Pierre est pratiquement inconstructible.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

- **les éléments du paysage à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée.

- **Les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme**, qui interdit tout changement d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et qui entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier.

---oOo---

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES DES ZONES Ua et Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Ua et Ub correspondent à la partie agglomérée de la commune : le village de Rigny-la-Nonneuse. Elles comprennent un bâti ancien et pittoresque au sein et dans la continuité duquel se sont édifiées quelques constructions récentes et des zones d'habitants nouveaux de type pavillonnaire. Elles sont affectées essentiellement à l'habitat mais aussi aux services qui en sont le complément normal.

L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

Une partie de ces zones est soumise au risque de remontée de la nappe phréatique en période de hautes eaux induisant des restrictions quant à la réalisation des constructions.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable (à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b) doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

- Conformément à l'article R.421-28, la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ceux mentionnés à l'article R.421-29

- Conformément à la délibération de Conseil Municipal, en considération du Code de l'Urbanisme et notamment des ses articles R 421-27 et R 421-29, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du 7° l'article L.123-1-5, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.

- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

- Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas au sein de la zone U.

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}.

U-1 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1 - Les bâtiments d'élevage.

2 - Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article U-2.

3 - Les dépôts (de plus 3 mois) de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article U-2.

4 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière.

5 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

7 - Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception des cas mentionnés à l'article U-2.

8 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

9 - Le comblement ou le busage, total ou partiel, des « rus, canaux, mares » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU et identifiés au plan de zonage, sauf dans les cas mentionnées à l'article U-2.

10 - Dans les « jardins et vergers » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU ainsi que dans les bandes « fonds de jardins à planter » identifiés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article U-2.

11 – Les dancings et les boîtes de nuit.

U-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes :

1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.

2 - Les dépôts à l'air libre (de plus 3 mois) de déchets, carcasses, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils n'excèdent pas une emprise de 50 m² et qu'ils ne sont pas perceptibles depuis l'espace public ou rendus imperceptibles conformément à l'article U-13.

3 - Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, dès lors qu'il s'agit du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

4 - Un busage ponctuel, des « rus, canaux, mares » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU et identifiés au plan de zonage, lorsqu'il est nécessaire à la création d'accès à un terrain.

5 - Dans les « jardins et vergers » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU ainsi que dans les bandes « fonds de jardins à planter » identifiés au plan de zonage, sont autorisés dès lors qu'ils n'entraînent pas la dénaturation du caractère du verger :

- les piscines et les terrasses soumises à déclaration ;
- les abris de jardin (qu'ils dépendent ou non d'une construction principale) d'une emprise au sol n'excédant pas 5m² et dans la limite d'un par unité foncière ;
- les annexes à une construction principale existante (garage, abri, remise, pool house...) ainsi que dans les extensions des constructions existantes dans la mesure où celle(s)-ci n'excèdent pas une d'emprise au sol cumulée totale de 30 m² par unité foncière ;
- les dispositifs nécessaires à la réalisation des assainissements non-collectifs ;
- les équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.

6 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

7 - La reconstruction à l'identique, l'extension, l'aménagement d'une construction existante régulièrement édifiée non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci-après, si elle n'aggrave pas la non-conformité.

8 - Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

9 - Dans le secteur identifié au plan de zonage comme susceptible d'être affecté par des remontées de la nappe phréatique, les constructions sur sous-sol sont interdites.

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

U-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur sur une emprise de 8 mètres.

3 - La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

U-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

2 - Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.

Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et aux dispositions techniques du service gestionnaire (SPANC) et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

3 - La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle. Les eaux provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 - Sauf en cas d'impossibilité techniques, les branchements et dessertes internes aux terrains de téléphone et d'électricité doivent être enterrés. Toute construction nouvelle devra pouvoir se raccorder aux réseaux HD et THD : des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

U-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementées par le P.L.U.

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

1 - Par leurs axes de faitage les constructions seront parallèles ou perpendiculaires à la voie, aux limites parcellaires ou aux faitages des constructions anciennes voisines.

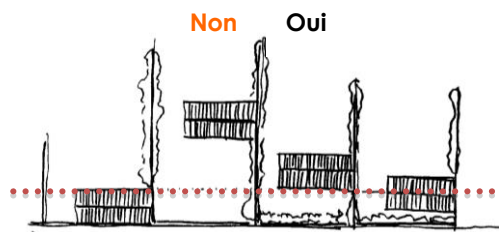
Ainsi, l'axe de faitage principal des constructions principales sera perpendiculaire à l'axe de la voie le long des rues de Bailly ou de Vauluisant. Le long de la rue du Pralat, l'axe de faitage principal des constructions principales sera parallèle à l'axe de la voie.

- 2 - Les constructions peuvent être implantées:
- . soit à l'alignement
 - . soit en retrait de l'alignement

Cependant, les constructions principales devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à l'habitation voisine la plus reculée.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie, aux bâtiments situés à l'arrière d'un bâtiment existant ou qui par leur localisation ne participent pas à la composition architecturale de la rue.

Sur les secteurs non bâtis, à l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la rue ou avec un retrait maximum de 5 mètres permettant l'aménagement de places de stationnement.



U-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

U-8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre, sauf dans le cas de la réalisation de plus d'une construction à vocation d'habitation sur une même propriété. Dans ce cas, les constructions à vocation d'habitation seront soit contiguës soit distantes d'au moins 6 mètres.

U-9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie de l'emprise foncière sur laquelle elles sont édifiées.

De plus il est rappelé que, dans les « jardins et vergers » protégés au titre du L.123-1-5-7° du CU ainsi que dans les bandes « fonds de jardins à planter » identifiés au plan de zonage, l'emprise au sol des constructions est limitée conformément à l'article U-2.

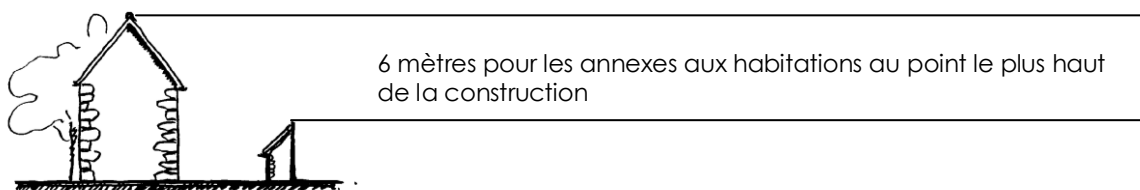
U-10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur, mesurée à partir du sol naturel au point le plus haut, ne peut excéder :
- 9 mètres pour les habitations (les éléments techniques ou décoratifs, cheminées, épis... étant exclus du calcul)
 - 6 mètres pour les annexes aux habitations (garage, abri, remise, pool house...) (les éléments techniques ou décoratifs, cheminées, épis... étant exclus du calcul)

2 - Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au-dessus du terrain, mesurée au point le plus déterrée de la construction.

9 mètres au point le plus haut de la construction : Faîtage pour les toitures à pans ou attique pour les toitures terrasses



Sur les zones repérées comme étant inondables ou à risques d'inondations, sur les abords du Ru Saint-Pierre, les constructions sur sous-sol enterrées sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

U-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (cf. annexes 2, 5 et 6)

1 - Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

2 - Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction en bois, construction HQE, Basse Consommation,...)

Une notice spécifique intégrant les recommandations de l'annexe 6 devra être jointe à toute demande de permis.

3 - Formes

Dans le secteur Ua

- Les toitures doivent être à deux ou quatre pans et sans brisis (toit à la Mansart).

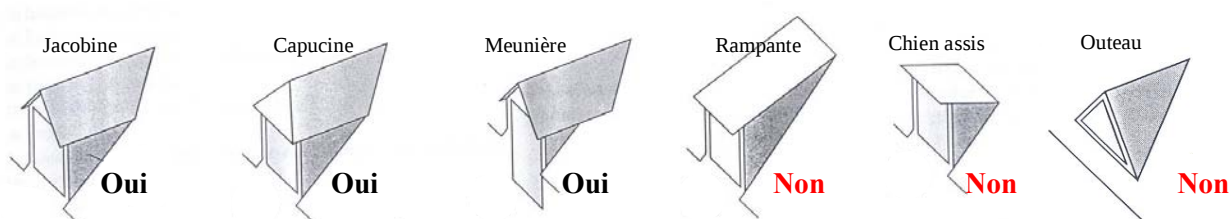
Néanmoins, les annexes, les garages et les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan

si elles sont accolées à un bâtiment principal. De même les annexes indépendantes peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m², à condition qu'elles soient accolées à la limite séparative ou à la construction principale.

- Les pignons des toitures seront traités sans débords.

- La pente des toits doit être égale ou supérieure à 40 degrés à l'exception de celle des bâtiments d'activités et des annexes indépendantes définies ci-avant; laquelle ne peut être cependant inférieure à celle de l'habitation principale. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes ou de lucarnes Outeau est interdite. De plus l'ouvrant des lucarnes (de tout type) devra être de proportion plus haute que large.



- Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Dans le cas de la pose de plusieurs fenêtres de toit sur un même pan de toiture celles-ci devront être alignées entre elles sur un seul niveau.

- Les fenêtres de toit et lucarnes devront se situer en partie inférieure des toitures. Elles devront le plus possible respecter l'ordonnancement de la façade et s'aligner sur les baies des étages inférieurs (si elles existent). Conformément aux articles R682 à 685-1 et 697 à 702 du Code Civil, elles ne devront pas créer des vues inférieures à 1.90 m pour des vues droites et 0.60 m pour les vues obliques.

- Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante et au voisinage.

- La reconstruction partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension (et notamment les vérandas) d'une construction ancienne traditionnelle doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les modénatures et l'ordonnancement de la construction originelle.

Dans le secteur Ub

- Les toitures pourront suivre les règles énoncées dans le secteur Ua ou bien s'orienter sur une conception plus contemporaine. Ainsi, les toitures de conception contemporaine et/ou bioclimatiques sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti. Afin de

s'assurer de la meilleure intégration possible du projet dans son environnement, le recours à un architecte est fortement recommandé.

4 - Matériaux et couleurs

- Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront peintes (ou teintées) d'une même couleur à choisir dans la gamme des blancs-cassés, beiges, verts, bleues, marrons, gris, gris colorés, ocres naturels ou sang de bœuf. Néanmoins la porte d'entrée principale pourra se distinguer des autres huisseries par une teinte légèrement plus soutenue.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc-cassé (RAL 9002/9003), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3003/3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL6002). (cf. annexe 2)

- Les vernis sont interdits.

- Les volets roulants ne pourront être autorisés que si leurs caissons sont invisibles et s'ils se situent en dehors de la façade sur rue.

- Les huisseries présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitreries comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

- Les parties en moellonnages de pierre des façades des constructions anciennes seront recouvertes d'un enduit à pierre vue ou d'un enduit plein (l'utilisation de la chaux grasse ou aérienne est fortement recommandée pour la santé des maçonneries anciennes notamment lorsqu'elles sont en craie). Les joints en creux et les joints au ciment gris sont interdits.

- Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel). Les teintes trop claires et le blanc pur (RAL9000), (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont proscrites.

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige).

- Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux du bâti traditionnel ; ils seront de ton terre cuite (brun-rouge à brun).

- L'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité ne sont permis que pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions et leurs annexes.

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques, ...)

- Les tuiles canales ou romaines (et double romaines), les tuiles d'une autre teinte que celle de la terre cuite et le shingle sont interdits.

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus (parpaing de béton, briques creuses, béton cellulaire,...) ne peuvent être laissés apparents.

- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (encadrements, listels, chaînages, soubassements, corniches...)

notamment en brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

5 - Clôtures

Dans le secteur Ua

- Les clôtures sur rue seront constituées au choix :
 - . D'une grille métallique à barreaudage vertical. Cette grille prendra place sur un mur-bahut constitué de pierre locale, de brique, ou de maçonnerie recouverte d'un enduit ton sable ou ocré d'une hauteur maximum de 0.60 m.
 - . D'une palissade ajourée simple composée d'éléments de bois verticaux (type ganivelle) ou de lames de bois verticales aux extrémités arrondies ou pointues.
 - . D'une haie végétale d'essences caduques ou marcescente. (Une liste de végétaux de référence est donnée en annexe).
- Les clôtures séparatives ou arrières seront constituées :
 - . D'un grillage simple sur potelets métalliques minces ou poteaux de bois sans soubassement visible. Ce grillage devra être accompagné d'une haie végétale.
- Sont interdits les thuyas, cyprès et autres cupressacées
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,8 m. Cette hauteur peut être ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.
- Les clôtures pourront également être constituées de murs pleins dès lors que ceux-ci sont édifiés en remplacement d'un mur existant, dans la continuité d'un mur existant ou dans la continuité d'un bâtiment implanté à l'alignement. Ces murs seront réalisés en pierre locale, et/ou en brique et/ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de ton sable ou ocré. Dans tous les cas ils seront recouverts d'un chaperon de tuile. Leur hauteur devra s'harmoniser avec les murs de clôture existants sur la propriété ou dans le voisinage nonobstant la limite de hauteur fixée au paragraphe précédent.
- Les portes, portails et portillons devront être traités en harmonie avec le reste de la clôture.
- Les clôtures faisant usage de palplanches de béton ajourées ou non, de parements de fausse pierre, de pilastres préfabriqués, de statues ou autres éléments de béton moulé dits « décoratifs » sont interdites.

Dans le secteur Ub

- Les clôtures pourront s'inspirer des modèles décrits ci-dessus à la différence que le grillage sur potelets bois ou métallique pourra constituer une clôture sur rue à condition qu'il soit accompagné obligatoirement d'une haie qualitative constituée d'essences rustiques correspondant au caractère rural de la commune. Le grillage et les potelets devront être de tonalité verte foncé afin de « disparaître » dans le paysage urbain.

6 - Equipements d'infrastructure

- Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

U-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT (cf. annexe 8)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les projets d'aménagement tiendront compte des espaces nécessaires au stationnement à l'intérieur de la parcelle à aménager (cf. annexe 8).

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées, à raison de 1 arbre de hautes tiges pour 4 places.

U-13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Les plantations seront réalisées avec des essences locales. (Liste de référence en annexe 5).

2 - Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains possible.

3 - Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre (à l'exception des espaces d'épandage d'assainissement). Les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte. Au moins la moitié de ces arbres à planter seront de type rosacé (fruitiers).

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une bande de « fonds de jardins à planter » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

4 - Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

U-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

U-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

U-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à Haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uy correspond à la partie située autour du silo, à l'entrée sud du village. La Commune ayant pour objectif d'accueillir quelques entreprises, a souhaité faire de ce secteur du silo, une petite zone d'activité y compris à caractère agricole, déjà desservie par les réseaux et les infrastructures routières. A l'écart du village, cette future zone d'activités ne générera pas de nuisance pour les habitants. Elle prévoit aussi la possibilité de stationnement temporaire des caravanes.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable (à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b) doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,
- Conformément à l'article R.421-28, la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ceux mentionnés à l'article R.421-29
- Conformément à la délibération de Conseil Municipal, en considération du Code de l'Urbanisme et notamment de ses articles R 421-27 et R 421-29, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.
- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du 7° l'article L.123-1-5, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.
- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas au sein de la zone U.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}.

Uy-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Les installations et constructions non liées aux activités du secteur.
- 2 - Les dépôts (de plus 3 mois) de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article U-2.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière.
- 4 - Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception des cas mentionnés à l'article U-2.
- 6 - Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- 7 - Le comblement ou le busage, total ou partiel, des « rus, canaux, mares » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU et identifiés au plan de zonage, sauf dans les cas mentionnées à l'article U-2.

Uy-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes :

- 1 - Les aires de stockage et dépôts sous réserve d'un aménagement paysager.
- 2 - Le logement des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations sous réserve qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités.
- 3 - Les bâtiments d'hébergement et de fonctionnement liés aux activités d'enseignement.
- 4 - Les affouillements et les exhaussements du sol notamment dans le cadre de travaux de terrassements nécessaires au modelage des terrains pour l'établissement des constructions et installations et la réalisation d'ouvrages techniques (bassins d'orage, ...).
- 5 - Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés, dans le cadre de la modernisation de la ligne ferroviaire.
- 6 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt publics indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

7 - Le stationnement temporaire des caravanes pour une durée de 48 heures à 15 jours maximum.

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Uy-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur sur une emprise de 8 mètres.

3 - La création de nouvelles voies en impasse est interdite.

Uy-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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

2 - Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.

Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et aux dispositions techniques du service gestionnaire (SPANC) et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

3 - La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle. Les eaux provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

4 - Sauf en cas d'impossibilité techniques, les branchements et dessertes internes aux terrains de téléphone et d'électricité doivent être enterrés. Toute construction nouvelle devra pouvoir se raccorder aux réseaux HD et THD : des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Uy-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementées par le P.L.U.

Uy-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sur les lots en contact avec la Route de Bailly, les bâtiments auront une façade (tout ou partie) implantée à 35 m de l'axe de la Route de Bailly.

Le long des autres axes et notamment des voies de desserte de la zone d'activités, les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie publique desservant le terrain. Une marge de recul plus importante pourra être exigée si la nature de l'activité ou la situation de l'accès le justifie (importance des véhicules et marges de manœuvre en dehors de la voie publique).

Uy-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés :

- Soit en limite de propriété ;
- Soit à une distance de la limite la plus proche d'au moins 6 m.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Uy-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre sous réserve des accès de sécurité.

Uy-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la superficie de l'emprise foncière sur laquelle elles sont édifiées (y compris voies de desserte internes, aires de stationnement et de stockage).

Les 20% restant seront aménagés en espaces verts.

Uy-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des silos, la hauteur, mesurée à partir du sol naturel au point le plus haut, ne peut excéder 12 mètres (les éléments techniques : cheminées, aérations... étant exclus du calcul). Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité.

Uy-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (cf. annexes 4 et 5)

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles, voir recommandés sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

L'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation, l'expression de leur volume, le choix des matériaux et des couleurs, le traitement de leur accès et de leurs abords ainsi que leur insertion et leur impact visuel dans l'environnement devra prendre en compte la qualité des paysages (arbres isolés, haies, plantations...).

Les constructions seront formées de volumes simples. Les façades pourront être en maçonnerie enduite, en bardages bois ou en bardages métalliques prélaqués. Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses,...) ne pourront être laissés apparents.

Un soin particulier sera apporté aux dispositifs d'éclairage extérieurs, qui devront respecter les règles suivantes :

- L'éclairage des voiries et parkings par dispositif de type candélabres devra obligatoirement être dirigé, orienté vers l'intérieur des parcelles. Les mats employés ne devront pas excéder une hauteur de 3,5m.
- Les éclairages de façades devront être indirects.
- Les dispositifs d'éclairage devront être en harmonie avec le type d'appareils mis en place par l'aménageur. Le type de matériel retenu et les couleurs seront soumis à l'agrément de l'aménageur et devront être joints à la demande de permis de construire.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréées par les services compétents et correspondre au dessin et matériaux joint au dossier de demande de permis de construire.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublé de haies végétales.

Uy-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT (cf. annexe 8)

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les projets d'aménagement tiendront compte des espaces nécessaires au stationnement à l'intérieur de la parcelle à aménager (cf. annexe 8).

Uy-13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales (liste de références en annexe 5). Les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés.

Les haies d'arbustes seront d'essences variées. Les aires de dépôts devront être entourées d'un mur d'une hauteur de 2 m ou d'une haie.

Des rideaux de végétations suffisamment épais seront plantés pour masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

Un plan détaillé des espaces verts et plantations ainsi qu'une notice explicitant les modalités de gestion sera joint au dossier de demande de permis de construire. Les espaces verts seront composés d'essences locales choisies parmi celles répertoriés dans l'annexe 5.

Uy-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Uy-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

Uy-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à Haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1Au ET 2Au

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone à tonalité agricole, peu ou pas équipée, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation dans les conditions du présent règlement.

Comme la zone Ua, elle a un caractère résidentiel, mais peut accueillir des activités compatibles avec la proximité des habitations. Son urbanisation se fera par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement. Elle comprend deux secteurs :

Le secteur 1Au et le secteur 2Au qui correspondent à des priorités d'aménagement motivées par les commodités d'aménagement. La zone 1Au correspond à la zone naturelle de développement du village. Les réseaux sont accessibles et disponibles. Son urbanisation se fera par la réalisation de constructions au coup par coup ou par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagements, à condition que cela ne remette pas en cause les Orientations d'Aménagement. Les secteurs 1Au et 2Au font l'objet d'Orientations d'Aménagement. Réglementairement, ces deux zones font l'objet d'un seul et même règlement.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.
- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er.

AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En ce qui concerne les constructions, sont interdites :

- Toutes opérations non compatibles avec les principes énoncés aux Orientations d'Aménagement.
- Les constructions à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les bâtiments agricoles.
- Les dancings et boîtes de nuit.
- Les pylônes d'antennes de radiotéléphonie mobile.
- Les éoliennes et aérogénérateurs.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement, sont interdites :

- Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques.

En ce qui concerne les activités économiques, sont interdites :

- Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :

- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épave ainsi que les dépôts de véhicules
- Les étangs, les carrières et gravières.
- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

AU-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article AU1, qui sont compatibles avec le caractère de la zone et qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone considérée.
- Les constructions et dépôts non conformes aux dispositions de la section II ci-après, s'ils concourent aux équipements d'infrastructure.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU-3 **ACCES ET VOIRIE**

1 - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisins.

2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 4 m de largeur sur une emprise de 8 mètres.

3 - La conception de cette voirie ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone et les voies en impasse ne sont pas autorisées.

4 - Le cheminement piéton doit toujours être assuré dans le respect des règles d'accessibilité.

AU-4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.

Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et aux dispositions techniques du service gestionnaire (SPANC) et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées et infiltrées sur chaque propriété, sauf impossibilité technique majeure.

4 - Autres réseaux

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique majeure. Toute construction nouvelle devra pouvoir se raccorder aux réseaux HD et THD : des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

De surcroît :

- Toute opération d'aménagement doit comporter des réseaux suffisants pour assurer la desserte des bâtiments ou installations projetés.
- La conception de ces réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par ces réseaux.

Au-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées par le P.L.U.

Au-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement.
- soit en retrait de l'alignement.

Au-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas contraire, tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel, avec un minimum de 3 m.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

Cette règle ne s'applique pas:

- Aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

Au-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance séparant deux bâtiments non contigus est libre sur une même propriété.

Au-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions sur un terrain ne doit pas dépasser le tiers de la superficie de ce terrain. Elle peut être portée à 60 % dans le cas d'activités économiques.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

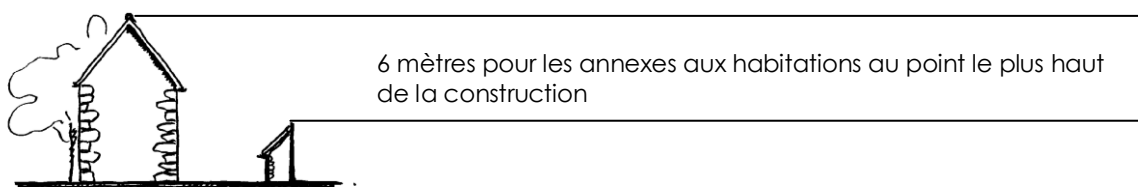
Au-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur, mesurée à partir du sol naturel au point le plus haut, ne peut excéder :

- 9 mètres pour les habitations (les éléments techniques ou décoratifs, cheminées, épis... étant exclus du calcul)
- 6 mètres pour les annexes aux habitations (garage, abri, remise, pool house...) (les éléments techniques ou décoratifs, cheminées, épis... étant exclus du calcul)

2 - Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote de 0,5 mètre au-dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction.

9 mètres au point le plus haut de la construction : Faîtage pour les toitures à pans ou attique pour les toitures terrasses



Sur les zones repérées comme étant inondables ou à risques d'inondations, sur les abords du Ru Saint-Pierre, les constructions sur sous-sol enterrées sont interdites.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter sa hauteur.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Au-11 ASPECT EXTERIEUR (cf. annexe 2, 5 et 6)

1 - Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

2 - Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction en bois, construction HQE, Basse Consommation,...).

Une notice spécifique intégrant les recommandations de l'annexe 6 devra être jointe à toute demande de permis.

1 - Formes :

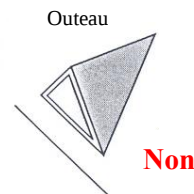
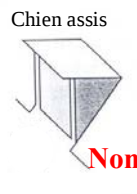
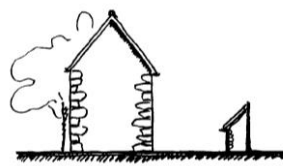
Les toitures peuvent être à deux pans ou à quatre pans. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles ont une superficie de moins de 10m² ou si elles sont contiguës à un bâtiment principal

Les toitures des bâtiments principaux à usage d'habitations ne doivent pas avoir une pente inférieure à 40°.

Bâtiment avec dépendance accolée



Bâtiment avec dépendance dissociée



Les chiens assis, lucarnes rampantes et les lucarnes outeau sont interdits.

Les remblais constitués contre la construction ne peuvent dépasser une pente de 10 %. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de terrain à forte pente.

2 - Matériaux et couleurs :

Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions anciennes du village ; le ton blanc intégral est interdit.

Les matériaux de couverture traditionnelle doivent s'harmoniser avec ceux des constructions traditionnelles de la région (ton terre cuite).

Les couvertures en chaumes et en matériaux apparents brillants (à l'exception de panneaux solaires et des vérandas), sont interdites.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Les éléments, dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits

Les façades d'une construction doivent être constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les murs-pignons doivent être constitués de matériaux homogènes ou s'harmoniser avec les façades principales.

3 - Clôtures :

Lorsqu'elles sont projetées en bordures des emprises publiques et sur les limites séparatives des parcelles, les clôtures seront constituées d'un ou de la superposition plusieurs des éléments suivant:

- une grille ou d'un grillage
- un muret ou un mur bahut (0,80 mètre maximum) dont l'aspect s'harmonisera avec celui de la façade
- une haie vive végétale.

Les éléments dits décoratifs, notamment en béton moulé, sont interdits.

Les murs constitués de plaques de béton moulé, ajourées ou non, sont interdits

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m. Cette hauteur est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, les clôtures doivent être simples et présenter une unité d'aspect.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

AU-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques selon les normes rappelées dans l'annexe n°8.

AU-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations seront réalisées avec des essences locales (Liste de référence en annexe).

Tout groupe d'habitations doit réserver 20 % de la superficie totale du terrain de l'opération à des espaces verts communs.

Pour les opérations de construction ou de lotissement le pourcentage minimum d'espaces verts est ramené à 10 %.

Ces espaces ne peuvent être utilisés comme aires de stationnement ou de circulation automobile.

Le parti d'aménagement doit conduire à la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres.

Les marges de reculement doivent être traitées en espaces verts ou paysagées..

Un plan des plantations projetées précisant la nature et le nombre des arbres à planter doit être joint à toute demande d'autorisation de lotissement ou de construction.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une bande de « fonds de jardins à planter » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée et préservée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone comprend un secteur Aa. Aux abords du village, celui-ci correspond à des sièges d'exploitation existants et aux espaces nécessaires aux évolutions et à la pérennité de l'activité agricole. Ici sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable (à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b) doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,
- Conformément à l'article R.421-28, la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ceux mentionnés à l'article R.421-29
- Conformément à la délibération de Conseil Municipal, en considération du Code de l'Urbanisme et notamment des ses articles R 421-27 et R 421-29, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du 7° l'article L.123-1-5, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.
- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- Le classement des terrains en espace boisé classé 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}.

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article A-2.

- Le comblement ou le busage, total ou partiel, des « rus, canaux, mares » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU

- Les éoliennes des plus de 12 mètres et les aérogénérateurs.

A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sur l'ensemble de la zone A (y compris son secteur Aa) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil d'Etat, du 27 juin 2001, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés

- Un busage ponctuel, des « rus, canaux, mares » protégés au titre du L.123-1-5-7° C, lorsqu'il est nécessaire à la création d'accès à un terrain.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.

- La reconstruction à l'identique d'une construction existante régulièrement édifiée non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci-après, si elle n'aggrave pas la non conformité.

- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

De plus, sont admises en secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

A-3 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

A-4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

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

2 - Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.

Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et aux dispositions techniques du service gestionnaire (SPANC) et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

3 - Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public.

4 - La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle. Les eaux provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

5 - Sauf en cas d'impossibilité techniques, les branchements et dessertes internes aux terrains de téléphone et d'électricité doivent être enterrées.

A-5 **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non règlementées par le P.L.U.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus est libre.

A-9 **EMPRISE AU SOL**

Non règlementée par le P.L.U.

A-10 **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur, mesurée à partir du sol naturel au point le plus haut, ne peut excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments agricoles (les éléments techniques : cheminées, aérations, silos... étant exclus du calcul)

A-11 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS (cf. annexes 3 et 5)**

1 - Matériaux et couleurs

- Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure agricoles doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.
- Le ton blanc intégral (RAL 9000) et les couleurs criardes sont interdits (cf. annexe 3).
- Les vernis pour les bâtiments réalisés en bois sont interdits.
- Les bardages seront en bois ou de ton bois naturel (gris à gris-beige ou gris-brun), ton sable foncé (beige à beige ocré) ou ton brique (brun à brun-rouge).
- Les matériaux de couverture doivent soit s'harmoniser avec ceux du bâti traditionnel ; ils seront de ton terre cuite (brun-rouge à brun), soit avoir une toiture dont la tonalité sera identique à celle des bardages des façades. Lorsque la toiture sera recouverte de panneaux photovoltaïques, ces derniers devront être d'aspect mat.
- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que toitures réalisées en panneaux photovoltaïques.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus (parpaing de béton, briques creuses, béton cellulaire,...) ne peuvent être laissés apparents.

6 - Clôtures

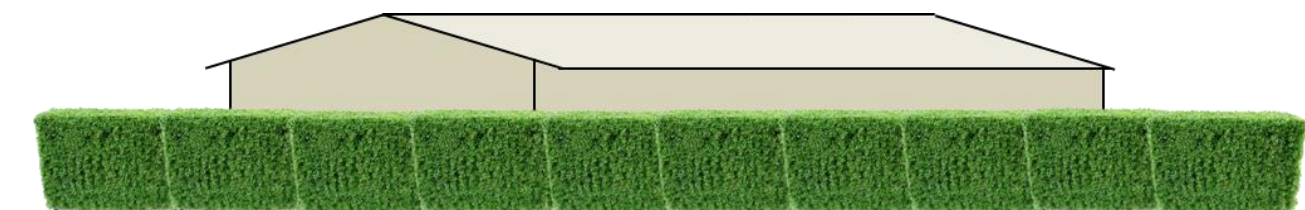
- Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures seront simples et le plus discrètes possible. Elles seront de type agricole ou constituées d'une barrière de bois ou d'un grillage simple sur potelets métalliques minces ou poteaux de bois sans soubassement visible.
- Sont interdits les thuyas, cyprès et autres cupressacées
- Les portes, portails et portillons devront être traités en harmonie avec le reste de la clôture et présenter une lisse supérieure droite
- Les clôtures faisant usage de palplanches de béton ajourées ou non, de parements de fausse pierre, de pilastres préfabriqués, de statues ou autres éléments de béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

A-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

A-13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 - Les plantations seront réalisées avec des essences locales. (Liste de référence en annexe 5).
- 2 - Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains possible.
- 3 - Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage: haies vives, bosquets d'arbres...
Les haies d'une seule espèce persistante en accompagnement des bâtiments d'activités sont proscrites.



Non



Non



Oui

4 - Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle depuis la rue.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une bande de « fonds de jardins à planter » ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des espaces de jardins, de vergers et d'herbages qui se concentrent sur les pourtours du village. Seuls espaces non voués à la culture ou à l'habitation, ces espaces présentent une tonalité naturelle. Ils forment comme un écrin autour et dans le village et un lien entre celui-ci et l'activité agricole. Grâce aux anciens vergers et boisements présents, cette zone présente, en plus d'un intérêt paysager, un intérêt écologique certain. De plus cette zone est en partie concernée par ZNIEFF des Bois de FAY. En conséquence les occupations et utilisations du sol y sont très fortement restreintes.

Cette zone comprend un secteur Na et un secteur Np. Le secteur Na est un secteur naturel constructible sous conditions, qui correspond aux abords immédiats du Ru Saint-Pierre, couvert en très grande majorité par des vergers de grande qualité.

Le secteur Np est un secteur naturel inconstructible qui correspond à une zone d'une très grande fragilité : la ZNIEFF.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

- Conformément à l'article L.421-6 du code de l'Urbanisme et à l'article L.621-31 du code du patrimoine, les permis de construire, d'aménager, les installations et travaux faisant l'objet d'une déclaration préalable (à l'exception de celles mentionnées à l'article L.421-5 b) doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé,

- Conformément à l'article R.421-28, la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique, à l'exception de ceux mentionnés à l'article R.421-29

- Conformément à la délibération de Conseil Municipal, en considération du Code de l'Urbanisme et notamment des ses articles R 421-27 et R 421-29, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du code de l'urbanisme, en application de l'article L.123-1§7 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du 7° l'article L.123-1-5, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.

- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.

- Le classement des terrains en espace boisé classé 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R. 421-1 et suivants.

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme.

- Conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}.

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles mentionnées à l'article N-2.

- Le comblement ou le busage, total ou partiel, des « rus, canaux, mares » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU et identifiés au plan de zonage.

N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sur l'ensemble de la zone N (y compris le secteur Na) :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil d'Etat, du 27 juin 2001, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.

- La reconstruction à l'identique d'une construction existante régulièrement édifiée non conforme à l'application d'une disposition de la section II ci-après, si elle n'aggrave pas la non conformité.

- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

- Les installations, travaux et aménagements nécessaires à l'aménagement d'un espace vert, à la création d'un terrain de sport et à la bonne gestion des eaux de pluie.
- Les pylônes d'antennes de radiotéléphonie mobile sous réserve de la nécessité du renforcement de la couverture locale et d'une bonne intégration dans l'environnement.

Sont admis uniquement en zone Na :

- Les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m² et dans la limite d'un par unité foncière.

Ne sont pas admis en secteur Np :

- Les constructions de toutes natures.

SECTION II

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

N-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

N-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Toute desserte ou branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques à la réglementation et la législation en vigueur.

2 - La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle. Les eaux provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

N-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementées par le P.L.U.

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Dans le cas contraire, tout point d'une construction doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

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

La distance séparant deux bâtiments non contigus est libre.

N-9

EMPRISE AU SOL

Non règlementée par le P.L.U.

N-10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur des abris de jardin, mesurée à partir du sol naturel au point le plus haut, ne peut excéder 4,5 mètres (seuls sont autorisés les abris de jardin en Na).

2 - En aucun cas les travaux relatifs à la reconstruction d'un bâtiment existant ne peuvent avoir pour effet de le surélever au-delà de sa hauteur originelle.

N-11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Les pastiches d'architectures étrangères à la région (chalet savoyard, mas provençal, maison charentaise ou Pays de Loire...) ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

2 - Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et/ou paysager dans lequel elle s'inscrit.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, au cadre bâti et, le cas échéant, à la construction existante :

- Les toitures végétalisées sans exigence particulière de forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions. (Construction bois...)

En secteur Np

Non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

3 - Formes

- Les formes et volumes des constructions à réaliser devront être simples et contribuer à leur bonne intégration dans l'environnement

4 - Matériaux et couleurs

- Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront peintes (ou teintées) d'une même couleur à choisir dans la gamme des blancs-cassés, beiges, verts, bleues, marrons, gris, gris colorés, ocres naturels ou sang de bœuf. Néanmoins la porte d'entrée principale pourra se distinguer des autres huisseries par une teinte légèrement plus soutenue.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc-cassé (RAL 9002/9003), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1015), tabac (RAL

7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3003/3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL6002). (cf. annexe 2)

- Les vernis sont interdits.

- Les volets roulants ne pourront être autorisés que si leurs caissons sont invisibles et s'ils se situent en dehors de la façade sur rue.

- Les huisseries présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitreries comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

- Les parties en moellonnages de pierre des façades des constructions anciennes seront recouvertes d'un enduit à pierre vue ou d'un enduit plein (l'utilisation de la chaux grasse ou aérienne est fortement recommandée pour la santé des maçonneries anciennes notamment lorsqu'elles sont en craie). Les joints en creux et les joints au ciment gris sont interdits.

- Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel). Les teintes trop claires et le blanc pur (RAL9000), (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont proscrites.

Les autres revêtements de façade (bardages...) seront d'une tonalité similaire, en bois, ton bois naturel (gris à gris-beige).

- Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux du bâti traditionnel ; ils seront de ton terre cuite (brun-rouge à brun).

- L'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité ne sont permis que pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions et leurs annexes.

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux photovoltaïques, ...)

- Les tuiles canales ou romaines (et double romaines), les tuiles d'une autre teinte que celle de la terre cuite et le shingle sont interdits.

- Les matériaux destinés par construction à être revêtus (parpaing de béton, briques creuses, béton cellulaire,...) ne peuvent être laissés apparents.

- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (encadrements, listels, chaînages, soubassements, corniches...) notamment en brique et pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

5 - Clôtures

- Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures seront simples et le plus discrètes possible. Elles seront de type agricole ou constituées d'une barrière de bois ou d'un grillage simple sur potelets métalliques minces ou poteaux de bois sans soubassement visible.

- Sont interdits les thuyas, cyprès et autres cupressacées

- Les portes, portails et portillons devront être traités en harmonie avec le reste de la clôture et présenter une lisse supérieure droite.

- Les clôtures faisant usage de palplanches de béton ajourées ou non, de parements de fausse pierre, de pilastres préfabriqués, de statues ou autres éléments de béton moulé dits « décoratifs » sont interdites.

6 - Equipements d'infrastructure

- Les constructions concourant aux équipements d'infrastructure doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

N-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

N-13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Les plantations seront réalisées avec des essences locales. (Liste de référence en annexe 5).

En secteur Na, on favorisera les plantations de fruitiers afin de participer à la mise en valeur des parcelles tout en respectant leur caractère « ancestral ».

2 - Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains possible.

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



TITRE VI

ANNEXES

Annexe 1 : Définitions

Annexe 2 : Nuancier couleur pour les maisons d'habitations

Annexe 3 : Nuancier couleur pour le bâti agricole

Annexe 4 : Nuancier couleur pour les bâtiments d'activité

Annexe 5 : Liste de végétaux de référence

Annexe 6 : Code de l'Urbanisme

Annexe 7 : Décret 91-1147 du 14 octobre 1991

Annexe 8 : Normes de stationnements

Annexe 9 : Les Espaces Boisés Classés (EBC)

ANNEXE 1

DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent de lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du dossier de permis d'aménager. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT : la hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur (H) se mesure au linteau des baies. En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

HAUTEUR TOTALE : la hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminée,
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur,
- les accès aux toitures terrasses.

Cas particuliers :

Pour les constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère, seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES : l'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc....).

Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant son approbation. Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc....).

De même, des ouvrages tels que balcons ou orielles peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, et sous réserve que le règlement ne l'interdise pas de manière expresse.

PARCELLE : c'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher (SDP) est une unité de calcul des surfaces de constructions créée par l'ordonnance no 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures, de l'ordre de 10 %.

TERRAIN NATUREL : on entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 111.31 du Code de l'Urbanisme "constructions démontables ou transportables destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

III - COEFFICIENT

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S) : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

IV - VOIRIE

ALIGNEMENT :

A - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

B - En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LARGEUR D'UNE VOIE : largeur de l'emprise d'une voie.

VOIE PRIVEE : constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE PUBLIQUE : l'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) : cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

V - DIVERS

INSTALLATIONS TECHNIQUES : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- . Poteaux,
- . Pylônes,
- . Station hertzienne,
- . Ouvrages techniques divers,
- . Relais,
- . Postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . Postes transformation,
- . Château d'eau,
- . Station épuration, etc...

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENTS ANNEXES : une annexe est une construction détachée de la construction principale qui ne constitue pas une pièce de vie.

Peuvent être considérés comme des annexes : un garage, un abri de jardin, un cavanon, un local technique, etc.

EXTENSION : une extension est une pièce de vie accolée au bâtiment principal (exemple : une véranda).

DEPENDANCE : une dépendance n'est pas une pièce de vie mais est accolée au bâtiment principal.

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc..

ACTIVITE AGRICOLE : toute activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

ACTIVITE FORESTIERE : activité non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

AIRE NATURELLE DE CAMPING (ET « CAMPING A LA FERME ») : régime d'autorisation des terrains aménagés saisonniers ; la densité d'occupation est fixée à 25 emplacements maximum par hectare et la superficie est d'un hectare maximum.

HEBERGEMENT TOURISTIQUE LIE AU MONDE RURAL : gîte rural, gîte de groupe, chambre d'hôtes...

AFFOUILLEMENT DE SOL : extraction de terre.

EXHAUSSEMENT DE SOL : remblaiement de terrain.

ANNEXE N° 2

NUANCIER COULEUR POUR LES MAISONS D'HABITATION

RAL indicatifs pour la couleur des huisseries, menuiseries et boiseries.

Les blancs cassés, les beiges, les gris



Les verts, les bruns



Les bleus, les bleus gris, les rouges



ANNEXE 3

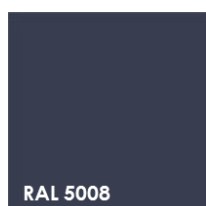
NUANCIER COULEUR POUR LE BATI AGRICOLE

Les fermes, construites autour de vastes cours, témoignent de la richesse de leurs exploitations.

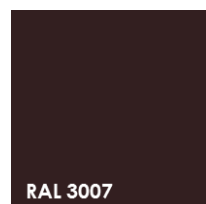
Autour des bâtiments à l'architecture traditionnelle sont venus se greffer de grands hangars dont les façades sont soit en bardage d'acier laqué aux coloris plus ou moins bien intégrés, soit en bois naturel ou lasuré qui se fondent dans le paysage.

En règle générale, il conviendra d'éviter les coloris trop clairs et trop lumineux qui tranchent violemment dans le paysage rural, au profit de valeurs plus sombres qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages, telles que les couleurs d'écorces, les verts végétaux et diverses nuances de terres.

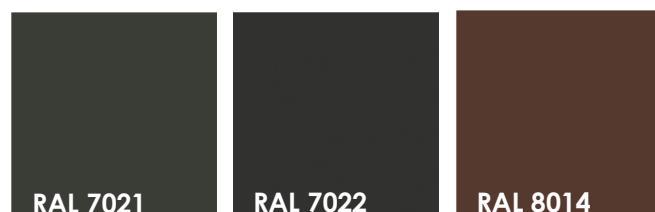
Le bleu



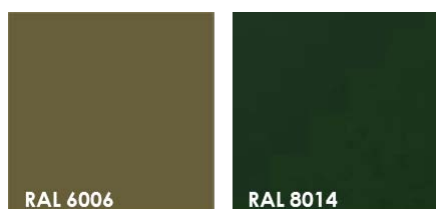
Les rouges



Les bruns



Les verts



ANNEXE N° 4

NUANCIER COULEUR POUR LES BATIMENTS D'ACTIVITE

Souvent situées hors des agglomérations, dans des espaces dégagés ou arborés, les grandes masses de ces bâtiments d'activités doivent faire l'objet d'un traitement couleur et matière particulièrement soigné, afin de respecter le site et surtout, en vue de se fondre dans le paysage.

En effet, les coloris trop clairs reflètent la lumière, font paraître les bâtiments plus grands et ont un impact visuel trop "agressif" dans les paysages de Rigny-la-Nonneuse.

En règle générale, il conviendra d'éviter les nuances trop claires au profit de valeurs intermédiaires qui se mêleront aux valeurs moyennes et profondes des paysages. A ce titre, une palette de coloris s'inspirant des couleurs d'écorce, des verts végétaux et des diverses nuances de terre brune et ocre rouge est fortement recommandée.

Les bleus



Les verts



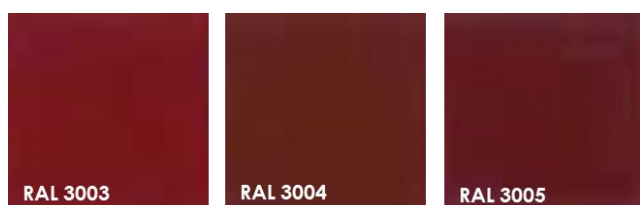
Les bruns



Les gris



Les rouges



ANNEXE N° 5

LISTE DE VÉGÉTAUX DE RÉFÉRENCE

Végétaux d'essences locales

Arbres pour boisements larges:

Chêne	Merisier	Charme	Hêtre
Frêne commun	Tilleul	Peuplier tremble	Sorbier des oiseleurs
Bouleau verruqueux	Alisier torminal	Alisier blanc	If

Arbres isolés, cépées et complément de boisement:

Chêne	Merisier	Frêne commun	Noyer
Érables	Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles		

Pommiers, cerisiers, pruniers, poiriers

Essences bocagères de haut jet et lisières:

Charme	Noisetier	Houx	Aulne cordé ou glutineux
Aubépine	Acacias	Pommier	fruitiers divers
Cerisier de Ste Lucie	Saule blanc et autres saules indigènes		

Essences buissonnantes de remplissage:

Noisetier	Érable champêtre	Fusain d'Europe	Prunellier
Sureau noir	Houx	Saule marseault	Viorne obier
Cornouiller mâle et sanguin			

Essences arbustives de bordure:

Cornouillers divers	Viorne diverses	Troène commun	Églantier
Prunellier	Groseillier sauvage	Épine vinette	Cerisier de Sainte Lucie

Haies basses taillées:

Érable champêtre	Noisetier	Viorne obier	Prunellier
Églantier	Houx	Fusain d'Europe	Saule marseault
Troène commun (semi-persistant)		Charme (taillé en charmille)	
Cornouiller mâle et sanguin			

Végétaux horticoles assimilables aux essences locales (notamment en zone U et alentours)

Arbres pour boisements larges:

Érable plane	Noyer d'Amérique
--------------	------------------

Arbres isolés, cépées, complément de boisement et alignement:

Érable plane " Cleveland "	Érable sycomore " Negenia "
Marronnier " Baumanii "	Aulne blanc
Charme " Fastigiata "	Hêtre commun
Pommier à fleurs " Van Eseltine "	Peuplier blanc
Prunier à fleurs " Colorata "	Sorbier intermedia et domestica
Tilleul argenté	Liquidambar
Orme " Resista Sapporo 2 "	Tulipier de Virginie
	Ginkgo biloba

Essences bocagères de haut-jet:

Prunier myrobolan	Alisier blanc
Noyer commun	Érable ginnala
Frêne à fleurs	Prunier à fleurs " Subbhirtella "
Poirier " nivalis "	Tilleul " Euchlora "
Aubépine " Crus-galli "	

Essences buissonnantes de remplissage:

Érable ginnala	Prunier à fleurs " Subbhirtella "
Aubépine " Crus-galli "	Groseillier à fleurs
Amélanchier	Épine-vinette (verte-le-type)
Argousier	

Essences arbustives de bordure:

Groseillier à fleurs	Épine-vinette (verte-le type)
----------------------	-------------------------------

Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées:

Groseillier à fleurs ou sanguin	Amélanchier
Épine-vinette (verte-le-type)	Cornouiller stolonifère
Cotonéaster microphyllus	Rosiers arbustes à fleurs simples
Berbérís verruculosa	Cytisus purpureus
Saules rampants	viorne persistante à petites feuilles

... et tous arbustes courants adaptés en clôture tels que:

Forsythia	Deutzia
Kolkwitzia	Philadelphus (seringat)
Laurier " Otto Luyken "	Groseillier sanguin
Rosier rugueux	Saule romarin
Spirées diverses	Viornes diverses

...pour une haie fleurie

Groseillier rouge	Groseillier à fleurs ou sanguin
Abelia	Forsythia
Cognassier du Japon	Corête du Japon
Weigela	Cytises purpureus
Laurier tin	Buddlleia (ou arbre aux papillons)

Spirées diverses (De Van Houtte, Billardii, Arguta...)
Viornes diverses (opulente,...)

...pour une haie parfumée

Deutzia	Chèvrefeuilles divers
Lilas	Philadelphus (seringat)
Rosiers rugueux	Rosiers arbustes à fleurs simples
Troène de chine	

...pour des feuillages, rameaux ou fruits décoratifs (notamment en automne)

Erable ginnala	Cornouillers divers (stolonifère, alba, kousa...)
Photinia	Cotonéasters divers (microphyllus, lacteus...)
Berbérís verruculosa	Elaeagnus
Kolkwitzia	Saule romarin
Fuscains divers	

ANNEXE 6

CONSEIL POUR UNE BONNE INTEGRATION DU BÂTI

A - Le choix des volumes, des matériaux et des couleurs

2 choix possibles :

1 - Faire référence à l'architecture locale traditionnelle.

Des volumes simples à l'image de l'habitat rural traditionnel.

Un ensemble de volumes comme dans le cas d'une ferme avec plusieurs corps de bâtiment résultait d'ajouts successifs en fonction des besoins et parfois sur plusieurs générations.

La pente de toit correspondait à une architecture de plaine avec de petites tuiles plates.

Le toit est un élément prépondérant dans l'architecture car sa surface est importante par rapport à l'ensemble du bâtiment.

Parfois la mode issue souvent des catalogues de constructeurs incite à produire des volumétries compliquées avec des « effets architecturaux » injustifiés sur un plan spatial ou fonctionnel. Les constructions de Rigny-la-Nonneuse sont très simples. Cette simplicité ne rime pas avec pauvreté, bien au contraire. Il est donc nécessaire d'épurer un projet, d'aller à l'essentiel au-delà des effets de mode.



Les nouvelles constructions doivent être en continuité du village



L'impact visuel d'une mauvaise implantation peut être désastreux

Les couleurs et les matériaux.

Même si les constructions sont aujourd'hui en parpaings, en briques monomur ou en bois, la maison s'inscrit dans un territoire donné avec une tradition locale. Pour s'harmoniser avec ce terroir, on adoptera, pour l'enduit qui recouvrira la façade de la maison, une teinte issue de la palette locale (cf. annexes 2, 3 et 4).

2 - Se démarquer de l'architecture traditionnelle locale.

Cela n'autorise pas à construire n'importe quoi, n'importe comment. En effet, quelle que soit la forme, une maison doit s'intégrer en premier lieu au site c'est à dire tenir compte du relief du terrain et de ses particularités. Qu'il s'agisse d'un paysage rural, ou d'une construction en zone urbaine ou résidentielle, l'implantation de la maison doit tenir compte des règles d'alignement et s'insérer dans une disposition globale si elle existe : retrait par rapport à la rue, mitoyenneté, respect des gabarits, etc.

L'objectif reste de tisser une relation harmonieuse avec le lieu.

B - Tisser une relation harmonieuse avec le lieu

Actuellement le monde du bâtiment vit l'inconfortable situation de s'éloigner des savoir-faire et techniques ancestraux en ayant recours à des moyens et des matériaux dont l'avantage essentiel est d'obtenir une réalisation rapide. La maison devient un bien de consommation comme une voiture, avec des modèles répétitifs et standard, posés çà et là dans le paysage, sans vraie réflexion.

Une remise en cause est nécessaire pour remettre l'homme au cœur de l'architecture. De nouvelles exigences environnementales émergent et sont exprimées par le grand public, notamment en ce qui concerne les matériaux et les sources d'énergie employés.

Plus simplement, de plus en plus de personnes ressentent le besoin de se ressourcer dans leur maison et de reprendre contact avec la nature.

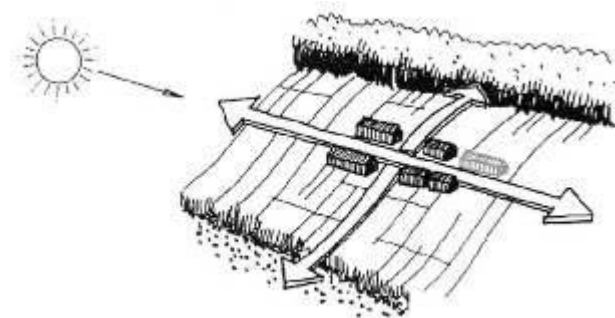
Quand l'habitat s'intègre au lieu, la maison est une prolongation du lieu et l'homme peut se sentir en symbiose avec son environnement.

Pour cela il n'est pas nécessaire de posséder un grand terrain ou une grande maison. Certaines solutions simples sont accessibles à tous.

Une des caractéristiques des constructions actuelles est de séparer nettement le construit du reste de la parcelle, comme s'ils appartenaient à deux natures très distincts : l'espace habité et le jardin.

Or le dialogue entre la maison et les espaces extérieurs permet une sensation d'unité comme un « tissage » entre l'extérieur et l'intérieur.

Ce « tissage » peut être réalisé par un jeu de terrasses successives, sur un terrain en pente ou la création d'espaces intermédiaires, de patios, sur un terrain plat qui donne l'impression que la maison est imbriquée avec le jardin et occupe tout l'espace de la parcelle. Des toitures qui se prolongent ici et là, des pergolas, contribuent à créer des espaces intermédiaires entre dehors et dedans avec des utilisations différentes (selon les saisons par exemple).



Les constructions nouvelles doivent respecter les caractéristiques des constructions existantes : continuité du bâti, orientation parallèle aux courbes de niveau, etc.

ANNEXE 7

CODE DE L'URBANISME

Dispositions législatives et réglementaires demeurant applicables
sur le territoire de la commune

Art. L.111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation

Art. L.111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L.111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de

coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L123-1-13

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

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

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

Art. L.421-6 (Ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005 art. 32 Journal Officiel du 9 septembre 2005 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Art. R.111-2 (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1^o). — Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R.111-4 (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1^o). — Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R.111-15 (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1^o). — Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Art. R.111-21 (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, II et 26, al. 1^{er} mod par D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, 1^o). — Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Art. R.111-26 (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1er, II et 26, al. 1er ; D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 3, I). — La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

(D. no 2007-817, 11 mai 2007, art. 3, I) La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux

ANNEXE 8

NORMES DE STATIONNEMENT

Pour le calcul des surfaces de stationnement définies ci-après, une place équivaut à 25 m² y compris les accès.

1 -Pour les constructions à usage d'habitation collective

Une place de stationnement par tranche de 60m² d'emprise au sol avec au minimum d'une place par logement.

2 -Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Deux places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

3 -Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics).

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

4 -Pour les établissements industriels et de logistique (cf. UY12)

Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires et à deux roues.

5 -Pour les établissements hospitaliers et les cliniques

50 places de stationnement pour 100 lits.

6 -Pour les établissements commerciaux.

Commerces courants.

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hôtels et restaurants.

Une place de stationnement par chambre.

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salle de spectacles et de réunions.

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

7 -Pour les établissements d'enseignement

Etablissements du premier degré.

Une place de stationnement par classe.

Etablissements du deuxième degré.

Deux places de stationnement par classe.

Etablissements d'enseignement supérieur et établissements d'enseignement pour adultes.

25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ANNEXE 9

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts ;

Selon l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations.

Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

Effets du classement

Le classement en espaces boisés classés a plusieurs conséquences :

- il interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier.

Création d'un EBC

La création d'un EBC peut être décidée lors de la création d'un Plan local d'urbanisme, de sa révision ou de sa modification.

La décision de créer des espaces boisés classés est facultative, sauf pour les communes soumises à la Loi littoral. Selon l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme "doit classer en espaces boisés, (...) les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes".

La décision de classement n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'un boisement : la loi prévoit la possibilité de classer des terrains destinés à la création d'un boisement. La protection peut également concerner un arbre isolé.

A noter : le classement en EBC ne s'accompagne d'aucune indemnité pour le propriétaire (selon l'article L. 160-5 du Code de l'urbanisme).

Le Tribunal administratif peut annuler un classement qui lui paraît injustifié.

Déclassement d'un EBC

Le déclassement d'un espace boisé classé est possible, mais doit être fondé sur des motifs d'urbanisme ou d'intérêt général.

En effet, selon l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, la réduction ou la suppression d'un EBC ne peut se faire que dans le cadre de la procédure :

- de révision des PLU ou POS ;
- de révision simplifiée du document d'urbanisme ;
- de sa mise en compatibilité avec un projet.

A noter : la législation des espaces boisés classés est fixée par les articles L. 130-1 à L. 130-6, L. 142-11, R. 130-1 à R. 130-23 et R. 142-2 à R. 142-3 du Code de l'urbanisme ainsi que les circulaires n° 77-114 du 1er août 1977 et n°93-11 du 28 janvier 1993.

Article L130-1

Modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.