

COMMUNE DE MARMAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Règlement

*Déposé le 18 sept 2009
à la Sous Préfecture
de Nantbois*

Pièce N°3

Arrêté par délibération du Conseil Municipal : 17. 10. 03
Approuvé par délibération du Conseil Municipal : 28.10.04

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Modification n°1 approuvée le : 22. 05. 08

Modification n°2 approuvée le : 07. 09. 09

INITIATIVE Aménagement et Développement



Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
initiativead25@9business.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	9
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....	18
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	26
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	31

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

- TITRE I - Dispositions générales.
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MARMAGNE représentée sur les divers plans de zonage.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, les articles L.111-9, L.111.10, R.111-2, R.111-4, R.111.5, R.111-15 et R.111-21 et du Code de l'Urbanisme.

Article 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.

Article 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. 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.

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. 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 10 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 R.111-2

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.

Article R.111.4

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

Article R.111.5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Article R.111-15

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.

Article R.111-21

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

Article R.425-1

Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou dans celui d'un parc ou d'un jardin classé ou inscrit ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées aux deuxième ou troisième alinéas de l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L.621-31 du Code du patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle et forestière. Les plans déterminent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA : zone urbaine principalement affectée à l'habitation.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone AU : zone d'extension urbaine.

3 - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du Titre IV est :

- la zone A.

4 - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre V est :

- la zone N.

Dispositions générales

5 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).
Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1° « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. » (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (cf. article L.111-3 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme).

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (cf. article L.111-3, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 – RAPPELS DIVERS

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Pour toute construction, la mise en place de citernes pour la récupération des eaux pluviales est conseillée. Outre l'intérêt de la limitation de la consommation de l'eau, ces citernes présentent l'avantage de stocker une quantité non négligeable d'eau de pluie en tampon avant rejets sur les terrains, ou dans des ruissellements naturels ou dans le réseau d'eaux pluviales.

- Archéologie :

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne.

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

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune. Cette zone urbaine est constituée du vieux village et de ses extensions récentes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières,
- 9°- les mats d'une hauteur supérieure à 12 mètres.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
2. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
3. - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que leur surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m²,
4. - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
5. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
6. - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
7. - les affouillements et exhaussement du sol, seulement si ils sont liés à la construction.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

1 - Accès

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel de ramassage des ordures ménagères.

Ces voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

- 2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de réutiliser ces eaux pour d'autres usages (arrosage,...). Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être s'intégrer à l'environnement bâti.

3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que leurs branchements, sont imposés.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prise en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- . cheminées et autres superstructures dépassant de la toiture (antennes, paraboles, paratonnerres,...),
- . ouvrages techniques, vérandas d'une surface maximale de 6 m2.

2 - Les constructions peuvent être implantées :

- . soit à l'alignement,
- . soit dans le prolongement d'un bâtiment existant, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,
- . soit à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- . cheminées et autres superstructures dépassant de la toiture (antennes, paraboles, paratonnerres,...),
- . ouvrages techniques, vérandas d'une surface maximale de 6 m².

2 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article UA9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UA10 - Hauteur des constructions

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol naturel existant s'il y a retrait. Est pris en compte le point le plus bas du terrain naturel.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 m à l'égout du toit.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

4 - Les mats d'une hauteur supérieure à 12 m sont interdits.

Article UA11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.4 - Des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessous peuvent être envisagées dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction de particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle oeuvre de création en dialogue avec son environnement ou lorsque le projet utilise des matériaux et des techniques innovantes découlant de la mise en oeuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants (35° à 45°) ou à combinaison de deux versants.

- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments. Les toitures terrasses sont interdites.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

2.2.1 - Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuile de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ou de verrières. Les ardoises naturelles ne sont autorisées qu'en rénovation si le bâtiment était initialement déjà couvert d'ardoises.

2.2.2 - Pour les bâtiments à destination d'activités économiques et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.

2.2.3 - L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.

2.2.4 - Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

3 - Percements

3.1 Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture,

- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée.
- les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges à l'exception des ouvertures de grandes dimensions.

3.2 Pour les aménagements en combles, il est recommandé de privilégier les ouvertures en pignon ou fenêtres basses formant attique en façade.

3 - Façades

- 3.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- 3.2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant.

4 - Clôtures

4.1 - Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, les clôtures sur rue doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures sur rue doivent être constituées de préférence :

- . soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 1,70 m.

4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4.4 - La clôture doit suivre la pente du terrain, de préférence sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent avoir le même aspect que le reste du mur.

5 - Restauration

Dans le cadre de la restauration, il est imposé:

- 5.1 - de conserver les encadrements en pierre de taille (ou bois) des ouvertures (jambages et linteaux),
- 5.2 - de conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...),
- 5.3 - de ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
- 5.4 - de respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- 5.5 - de refaire à l'identique les menuiseries quand des témoins existent. Lorsqu'ils n'existent pas, la réfection devra être faite suivant un modèle relevé sur une construction de même type et de même époque.

6 - Divers

- 6.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation.
- 6.2 - Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).
- 6.3- - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- 6.4 - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- 6.5 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou au sol ou en façade à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante, soit incorporés à la toiture (dans ce cas, les panneaux seront composés de matériaux de couverture de substitution donc encastrés dans la toiture).
- 6.6 - Il est recommandé d'occulter les ouvertures par des volets en bois plein ou persienné ou par des volets intérieurs. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.
- 6.7 - Les coffrets EDF ou de Gaz doivent être intégrés à la maçonnerie.

Article UA12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

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

2 - Il est exigé au minimum

2 places couvertes ou non par logement.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

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

Article UA13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

- 2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.
- 2.2 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.
- 2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dans le cadre de plans d'aménagement d'ensemble.

Cette zone peut s'urbaniser au coup par coup à condition que l'opération n'entrave pas le développement ultérieur du reste de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. - les constructions à destination d'habitation et leurs annexes seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble et si, par leur implantation elles ne compromettent pas l'utilisation ultérieure du reste de la zone,
2. - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, entrepôts, services) seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble et si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
3. - les installations classées pour la protection de l'environnement seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
4. - les aires de jeux et de sports ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble,
5. - les aires de stationnement ouvertes au public seulement si elles s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble,
6. - les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils sont strictement liés aux constructions,
7. - les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure, les installations techniques et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics si ils s'intègrent dans le plan d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article AU3 - Accès et voirie

1 - Accès

Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules.

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

1.3 - Toute opération doit prendre le plus petit nombre d'accès possible sur les voies publiques.

1.4 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel de ramassage des ordures ménagères.

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2.2 - Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

2.3 - Les voies nouvelles en impasse doivent obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant aux véhicules de faire demi-tour. Cette aire doit s'inscrire dans un cercle de rayon de 8 m.

2.4 - Les voies privées en impasse d'une longueur de plus de 80 m sont interdites.

Article AU4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement2.1 - Eaux usées

2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

- 2.2.1 Les eaux pluviales issues des toitures ne peuvent être évacuées dans le réseau collecteur des eaux usées.
- 2.2.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 2.2.3 La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales est préconisée afin de réutiliser ces eaux pour d'autres usages (arrosage,...). En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales et éventuellement de limitation des débits doivent être s'intégrer à l'environnement bâti ».

3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements, est imposée.

Article AU5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- . cheminées et autres superstructures dépassant de la toiture (antennes, paraboles, paratonnerres,...),
- . ouvrages techniques, vérandas d'une surface maximale de 6 m².

2 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Article AU9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article AU10 - Hauteur des constructions

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol naturel existant s'il y a retrait. Est pris en compte le point le plus bas du terrain naturel.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit.

3 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Article AU11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

1.3 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

1.4 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures

2.1 - Formes de toitures

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants (35° à 45°) ou à combinaison de deux versants.

- Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis, dépendances et abris de jardins. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments. Les toitures terrasses sont interdites.

- Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

2.2 - Nature de la toiture

- Les toitures des bâtiments à destination d'habitation et leurs annexes doivent être recouvertes de matériaux d'aspect tuile de tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés, ou de verrières.
- Pour les bâtiments à destination d'activités économiques et pour les annexes, d'autres matériaux peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions, par leur forme et leur couleur.
- L'emploi de matériaux brillants ou réverbérants ou dont le vieillissement altère l'aspect est interdit.
- Ces dispositions ne concernent pas les vérandas qui peuvent être couvertes de matériaux translucides ou transparents, les toitures végétales et les capteurs solaires qui sont autorisés.

2.3 - Percements

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants modernes uniquement si ils ne dénaturent pas l'harmonie générale de la toiture et s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public,
- en cas de restauration, la symétrie originale des percements doit être préservée.
- les ouvertures en façade doivent être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de toutes les ouvertures en sous-sol.

Pour les aménagements en combles, il est recommandé de privilégier les ouvertures en pignon ou fenêtres basses formant attique en façade.

3 - Façades

- 3.1 - Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- 3.2 - Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant.

4 - Clôtures

- 4.1 - Dans la mesure du possible, les clôtures doivent conserver leurs caractéristiques actuelles.

En cas de création ou de transformation, elles doivent respecter les indications ci-après.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures sur rue doivent être constituées de préférence :

- . soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie, doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,
- . soit par des grillages, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non de haies vives,
- . soit par un mur plein de même nature que celle de la façade du bâtiment principal.

- 4.2 - Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 1,70 m.

- 4.3 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

- 4.4 - La clôture doit suivre la pente du terrain, de préférence sans redents. Les grilles et portails doivent avoir une forme simple. Le nombre de poteaux doit être réduit et les poteaux doivent avoir le même aspect que le reste du mur.
- 4.5 - En limite de zones N ou A, il est recommandé d'utiliser en clôture une haie bocagère ou horticole fleurie.

5 - Divers

- 5.1 - Les citernes de gaz doivent être dissimulées à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation.
- 5.2 - Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).
- 5.3 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel.
- 5.4 - Les façades des constructions doivent être implantées de façon optimale afin de bénéficier d'un ensoleillement maximal. Une orientation selon un axe Nord-Sud peut être adaptée suivant la morphologie urbaine.
- 5.5 - Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur,...) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti (intégration par la teinte, non soumis à la vue depuis le domaine public par des éléments d'architecture,...).
- 5.6 - Les panneaux ou dispositifs utilisant des capteurs solaires pour la valorisation de l'énergie renouvelable sont autorisés en toiture ou au sol ou en façade à condition d'être soit dissimulés à la vue depuis les espaces publics, soit détachés sur une volumétrie indépendante (véranda, serre, garage,...), soit de prolonger une verrière existante, soit incorporés à la toiture (dans ce cas, les panneaux seront composés de matériaux de couverture de substitution donc encastrés dans la toiture).
- 5.7 - Les éoliennes horizontales sont autorisées en toiture.
- 5.8 - Il est recommandé d'occulter les ouvertures par des volets en bois plein ou persienné. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles.

Article AU12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement

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

2 - Il est exigé au minimum

2 places couvertes ou non par logement.

3 - Logements locatifs financés par l'Etat

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

Article AU13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc...).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales, variées, à feuilles caduques. La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

2.2 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.

2.3 - Les fonds de parcelles de la zone AU " Les Noueraies" doivent être plantées avec les essences locales (haie bocagère ou horticole fleurie).

2.4 - Les plantations proches du bâti devront obligatoirement être constituées d'essences à feuilles caduques.

3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

3.1 - Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. - les constructions à destination d'activités économiques (entrepôts, hangars, stabulations,...) seulement si elles sont liées à l'activité agricole,
2. - les locaux d'habitation liés aux exploitations agricoles à condition qu'il s'agisse des logements de l'exploitant et de ses employés, et que leur présence sur le site soit indispensable,
3. - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole,
4. - les affouillements et exhaussements du sol, seulement si ils ne nuisent pas au fonctionnement de l'activité agricole,
5. - les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc.,
6. - Dans toute la zone A, sont également admis les, équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article A3 - Accès et voirie

1 - Accès

- 1.1 Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services d'incendie et de secours au plus près des bâtiments et du matériel de ramassage des ordures ménagères.
Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.
- 1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

2 - Voirie

- 2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 2.2 - Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

Article A4 - Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau

- 1.1 - Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable si il existe.
- 1.2 - En l'absence de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante eu égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement**2.1 - Eaux usées**

- 2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.
- 2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

1 - Une distance minimale de 6 m par rapport à l'alignement doit être respectée. Cette distance est portée à 15 m pour les constructions riveraines des routes départementales.

2 - Toutefois les ouvrages d'intérêt général de faible emprise peuvent être implantés à l'alignement.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Lorsque l'implantation des bâtiments ne se réalise pas en limite séparative, une marge d'isolement doit être observée ; celle-ci doit être telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à un minimum de 4 m.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article A9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article A10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

Article A11 - Aspect extérieur

1 - Généralités

1.1 - Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1.2 - L'aspect des constructions agricoles doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

2 - Toitures

2.1. La couverture des bâtiments doit être réalisée de préférence au moyen de toitures à deux versants. Pour les bâtiments d'habitation liés à l'activité agricole, la pente de la toiture doit être au moins égale à 30° et inférieure à 45°.

Les toitures à un seul versant sont interdites pour les bâtiments d'habitation. Les tuiles sont imposées pour les bâtiments à destination d'habitation.

3 - Matériaux et couleurs

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect, ou dont le vieillissement altère l'aspect. Une unité de couleur est imposée pour les bardages.

Article A12 - Stationnement des véhicules

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

Article A13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Un linéaire de haies libres ou de bosquets d'une surface suffisante et selon une disposition spatiale allant dans le sens de la meilleure intégration du bâtiment, doit être implantée.

Les haies supprimées, dans le cadre d'un projet, seront obligatoirement recrées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il conviendra de protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des risques d'inondations.

Cette zone comprend :

- un secteur Ni soumis à des risques d'inondations,
- un secteur Na déjà urbanisé ou sont autorisées les annexes et extensions des constructions existantes,
- un secteur Nb qui couvre l'ancienne pisciculture de Choiseau,
- un secteur NI réservé à des équipements légers de loisirs et de jeux et un secteur NII soumis à des risques d'inondations,
- un secteur Nj réservé aux abris de jardins.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.
En particulier, dans le secteur Ni, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre, les annexes et extensions des constructions existantes dans le secteur Na (moins de 40% de l'emprise au sol existante mesurée).
- L'aménagement des constructions existantes dans le secteur Nb en vue de la réalisation d'équipements touristiques et de loisirs (hôtel, restauration,...) à condition que ces aménagements soient compatibles avec la capacité des équipements publics et s'inscrivent dans les volumes existants ou légèrement augmentés (moins de 30% de l'emprise au sol existante mesurée).
- Les constructions et installations liées à des activités de loisirs et de jeux, ne sont autorisées que si elles sont situées dans le secteur NI. De plus ces constructions et installations devront être transparentes d'un point de vue hydraulique, c'est à dire ne pas créer d'obstacles à l'écoulement des crues dans le secteur NII.
- Les abris de jardins, les abris bois, les abris à animaux, ne sont autorisés que dans le secteur Nj.
- Dans toute la zone N, sont également admis les, équipements, constructions, installations et aménagements, seulement si ils sont liés aux services et équipements publics ou d'intérêt général.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

Article N3 - Accès et voirie

1 - Accès

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

2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du matériel de ramassage des ordures ménagères.

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

Article N4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

A défaut de réseau public, la mise en oeuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante en égard aux normes sanitaires en vigueur.

2 - Assainissement*2.1 - Eaux usées*

- 2.1.1 Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités touristiques, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, soit gravitairement, soit par postes individuels de relèvement.
- 2.1.2 En l'absence de réseau collectif, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est admise.
- 2.1.3 Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par ces installations individuelles.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

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

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec une marge d'isolement.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

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

Les constructions doivent s'implanter de telle façon que les véhicules de secours puissent circuler librement entre les deux constructions.

Article N9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article N10 - Hauteur des constructions

Dans les secteurs Na et Nb, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser de plus d'un demi-niveau la hauteur la hauteur des constructions existantes.

Dans les secteurs Ni et Nli, la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit.

Dans le secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3 m.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant.

La toiture sera à deux pans et couverte de tuiles.

Les abris de jardins doivent avoir un aspect extérieur compatible avec l'environnement du site (bardage bois traité pour permettre un vieillissement naturel, interdiction de tout matériau présentant un aspect brillant).

Article N12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

