

Département des Côtes d'Armor

Commune de ***NOYAL***

Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Règlement



Jorand & Mongkhoun Urbanisme et Architecture
34A rue Jean Savidan 22300 Lannion
jorand-mongkhoun@wanadoo.fr



SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES U.....</u>	<u>9</u>
<u>REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U.....</u>	<u>9</u>
<u>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES AU.....</u>	<u>17</u>
<u>CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....</u>	<u>17</u>
<u>CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU.....</u>	<u>22</u>
<u>CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUy.....</u>	<u>30</u>
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES A.....</u>	<u>38</u>
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES N.....</u>	<u>45</u>
<u>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISES À CONSERVER.....</u>	<u>52</u>
<u>TITRE VII - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS</u>	<u>60</u>

Les chapitres des titres II à V comportent, chacun en ce qui le concerne, les sections et articles suivants :

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

Article 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte en eau et en assainissement

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres et plantations

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES U

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre bourg ancien, aux lotissements et aux hameaux à vocation essentielle d'habitat. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ua** correspondant au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.
- **Le secteur Ub** correspondant à la partie de la commune dont le caractère dominant est l'habitat individuel, groupé ou non, moyennement dense ; les constructions y sont en grande partie implantées en ordre discontinu.
- **Le secteur Ue** correspondant aux équipements publics sociaux, techniques, sportifs, culturels, de loisirs (équipements scolaires, sportifs, services techniques, salle polyvalente, etc.).

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

article u 1 : occupations et utilisations des sols interdites

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'habitat et aux équipements publics, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers (habitations, commerces et artisanat non générateur de nuisances, bureaux et services, parcs de stationnement, garages individuels ou collectifs, équipements à usage collectif ou d'intérêt général), ainsi que celles mentionnées à l'alinéa 13 de l'article 6 des dispositions générales (titre I), et notamment :

- La création d'exploitations agricoles,
- Les lotissements industriels,
- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics,
- L'ouverture de toute carrière.

article u 2 : occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

Sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les installations classées (et les travaux sur les installations existantes) pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

Pourront également être autorisés l'aménagement, la transformation ou l'extension limitée des installations classées existantes dont la création serait normalement interdite dans la zone, à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans leur environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Pour tout projet incluant un programme de 8 logements et plus, 20% minimum du programme de logements sera affecté à du logement social, avec un minimum de 2 logements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article u 3 : acces et voirie

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

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. L'autorisation d'urbanisme pourra également être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant la gestion des déchets ménagers.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

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

pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. La création d'accès individuels directs pour véhicules sur la RN12 est interdite.

article u 4 : desserte en eau et en assainissement

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Sauf inaptitude du sol, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée, via la mise en place de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur Ua : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,60 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,40. Secteur Ub : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,40 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,60. Secteur Ue : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,50 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,50.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf en cas d'impossibilité technique ou l'assainissement autonome sera appliqué. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Pour toute opération située dans une partie du territoire non desservie par le réseau public d'assainissement, tout rejet résiduel dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

RESEAUX DIVERS :

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

article u 5 : caractéristiques des terrains

Non règlementé.

article u 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des constructions par rapport aux voies publiques, de manière à être le moins visible depuis ces voies.

DANS LE SECTEUR Ua :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques.

DANS LES SECTEURS Ub ET Ue :

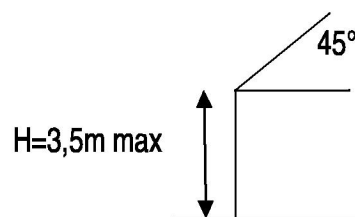
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques ou en retrait minimum de 3 m.

Toutefois, dans ces trois secteurs, des dispositions différentes pourront être admises en fonction de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants ainsi que pour les ouvrages techniques de faible importance tels que transformateurs électriques, cabines téléphoniques, etc.

article u 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de constructions pourra être autorisée en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 m.

En cas d'implantation en limite séparative en fond de parcelle (au-delà de la profondeur du bâtiment principal sur rue), le gabarit ci-contre devra être respecté :



Toutefois, si la construction est mitoyenne d'une autre construction implantée sur la

parcelle voisine, elle pourra dépasser ce gabarit dans les limites de hauteur de cette construction voisine.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative mais à moins de 1,90 m :

- s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus repéré au titre de l'article L 123-1-5-7°, ou une clôture en pierre dont l'intérêt justifie la préservation ;
- s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux ;
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, dans la limite du recul constaté.

article u 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

article u 9 : emprise au sol

Non règlementé.

article u 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère et 11 mètres au faitage.

Les extensions de bâtiments existants dépassant la hauteur ci-dessus admise sont permises dans la limite des hauteurs existantes.

article u 11 : aspect extérieur des constructions

■ REGLES GENERALES

A - Les bâtiments, clôtures et installations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette bâtie environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des

matériaux de qualité.

- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs,
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires
- ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

■ **CLOTURES :**

Les clôtures en limite de voie et d'emprises et les clôtures sur limites séparatives ne sont pas obligatoires.

Toute édification des clôtures est soumise à une procédure de déclaration préalable, à compter du 9 octobre 2012 sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

Ces clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, pourront être établies selon les façons suivantes :

- d'un muret enduit ou de moellons (hauteur maxi 1m) pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants pour une hauteur de l'ensemble de 1,80 m mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.
- de végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout sur d'une hauteur maximal de 1,80 m mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.
- d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximal de 1,80 m mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.

En limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m mesuré à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.

Des dérogations pourront être admises sur la hauteur au cas par cas pour prendre en compte une forte dénivellation du terrain, sous réserve d'une bonne intégration dans le

site.

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits
- les plaques de béton préfabriquées, y compris à claire-voie
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment,...)

■ REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.
- La création de nouvelles baies ou de châssis de toit devra se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci.

article u 12 : stationnement des vehicules

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

article u 13 : espaces libres et plantations

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, dont l'entretien produit un minimum de déchets verts.
- Haies, talus et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure

paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois, haies et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

article u 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES AU

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 2AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des zones à vocation principale d'habitat et de services dont les conditions d'urbanisation ne sont pas encore définies. Les équipements (voiries et réseaux) n'existent pas à proximité immédiate de la zone ou n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. L'ouverture, totale ou partielle, à l'urbanisation de ces zones devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone concernée. Cette ouverture à l'urbanisation se concrétisera par une modification du P.L.U. et s'appuiera sur les orientations d'aménagement et de programmation réalisées, qui pourront être redéfinies et précisés dans le cadre de la procédure de modification.

Dans le cas d'une ouverture partielle à l'urbanisation, l'aménagement devra prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus du secteur qui demeure dans l'immédiat non urbanisé.

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

article 2au 1 : occupations et utilisations des sols interdites

I - AVANT OUVERTURE A L'URBANISATION

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que les abris, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, ainsi que celles mentionnées à l'alinéa 13 de l'article 6 des dispositions générales (titre I).

II - APRES OUVERTURE A L'URBANISATION

Seront interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'habitat, aux équipements publics, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers, et que celles mentionnées à l'article 5 des dispositions générales.

article 2au 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

I - SONT ADMIS SOUS RESERVE DE NE PAS COMPROMETTRE ULTERIEUREMENT L'URBANISATION DE LA ZONE :

La construction de bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables et à l'exclusion de ceux destinés à recevoir des élevages générateurs de nuisances.

II - APRES OUVERTURE A L'URBANISATION DES SECTEURS 2AU, ET SAUF RAISONS TECHNIQUES DUMENT JUSTIFIEES, IL SERA DEMANDE, AFIN DE FAVORISER UNE GESTION ECONOMIQUE DU SOL ET LA MIXITE SOCIALE :

- La mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble, concerté avec la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au PLU (à respecter dans l'esprit).
- L'intégration des futurs quartiers au milieu naturel ou urbain environnants :
 - en assurant la continuité des cheminements, en relation notamment avec les équipements (scolaires, administratifs, commerciaux...) existants ou à créer, et les continuités vertes,
 - en prenant en compte les caractéristiques des terrains à aménager,
- Une densité minimum de 13 logements par hectare pour le secteur 2AU1.
- 20% minimum du programme de logements affecté à du logement social, avec un minimum de 2 logements.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements en bande ou intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants), des petits logements collectifs et des lots libres destinés à la construction de logements individuels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les occupations du sol autorisées au titre de l'article 2AU2 sont soumises aux dispositions ci-dessous.

article 2au 3 : acces et voirie

Non règlementé.

article 2au 4 : desserte en eau et en assainissement

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Après ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU, afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur 2AU : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

article 2au 5 : caractéristiques des terrains

Non règlementé.

article 2au 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et places

Les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins de l'alignement des voies ou des places publiques.

article 2au 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 3 m.

article 2au 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

article 2au 9 : emprise au sol

Non règlementé.

article 2au 10 : hauteur des constructions

La hauteur des abris autorisés ne pourra excéder 11 m.

article 2au 11 : aspect extérieur des constructions

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- De l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- Du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- Du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- Du type de clôtures.

article 2au 12 : stationnement des véhicules

Non réglementé.

article 2au 13 : espaces libres et plantations

- Haies, talus et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois, haies et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

article 2au 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser réglementée (urbanisable immédiatement en application du présent règlement et dans une relation de compatibilité avec les orientations d'aménagement la concernant) à vocation principale d'habitat, et pouvant également accueillir équipements, commerces, services et activités ne générant pas de nuisances pour le voisinage.

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

article 1au 1 : occupations et utilisations des sols interdites

– Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles liées à l'habitat et aux équipements publics, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers (habitations, commerces et artisanat non générateur de nuisances, bureaux et services, parcs de stationnement, garages individuels ou collectifs, équipements à usage collectif ou d'intérêt général), ainsi que celles mentionnées à l'alinéa 13 de l'article 6 des dispositions générales (titre I), et notamment :

- La création d'exploitations agricoles,
- Les lotissements industriels,
- Les installations classées ou non, y compris les entrepôts qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les affouillements ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation de constructions et d'équipements publics,
- L'ouverture de toute carrière.

article 1au 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, concerté avec la commune, se référant aux orientations d'aménagement et de programmation (à respecter dans l'esprit). Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles. Elles devront

respecter, sauf raisons techniques dûment justifiées, les dispositions suivantes :

- Une densité minimum de 20 logements par hectare pour la zone 1AU1.
- Une densité minimum de 13 logements par hectare pour la zone 1AU2.
- Une densité minimum de 16 logements par hectare pour la zone 1AU3.
- Une densité minimum de 15 logements par hectare pour la zone 1AU4.
- Une densité minimum de 20 logements par hectare pour la partie de la zone 1AU5 affectée à l'habitat.
- 20% minimum du programme de logements affecté à du logement social pour toute nouvelle opération de plus de 10 logements, avec un minimum de 2 logements.
- Une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements en bande ou intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants), des petits logements collectifs et des lots libres destinés à la construction de logements individuels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 1au 3 : acces et voirie

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

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile. Les voies nouvelles se terminant en impasse seront évitées.

Dans l'intérêt de la sécurité, l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leur configuration, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. L'autorisation d'urbanisme pourra également être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant la gestion des déchets ménagers.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur route départementale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte. La création d'accès individuels directs pour véhicules sur la RN12 est interdite.

article 1au 4 : desserte en eau et en assainissement

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon la

réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Sauf inaptitude du sol, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée, via la mise en place de dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée, récupérateur dissimulé, puisard).

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur 1AU1 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,50 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,50.

Secteur 1AU2 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

Secteur 1AU3 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,60 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,40.

Secteur 1AU4 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorise sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

Secteur 1AU5 : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorise sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,45 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,55.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf en cas d'impossibilité technique ou l'assainissement autonome sera appliqué. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Pour toute opération située dans une partie du territoire non desservie par le réseau public d'assainissement, tout rejet résiduel dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

RESEAUX DIVERS :

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

Les schémas d'aménagement d'ensemble des secteurs 1AU de plus de 10 logements devront prévoir un emplacement d'une dimension minimale de 4 m sur 4 m afin de permettre l'installation d'un poste de transformation électrique. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira également, si le service de collecte des Ordures Ménagères le demande, un ou plusieurs emplacements réservés pour la collecte sélective des déchets. Ces points seront positionnés en fonction du circuit des véhicules de collecte.

article 1au 5 : caracteristiques des terrains

Dans un souci de gestion économe du territoire, deux lots à usage d'habitation individuelle ne pourront être réunis en une même unité foncière.

article 1au 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et places

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ou des places publiques ou en retrait minimum de 3 m.

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière des constructions par rapport aux voies publiques, de manière à être le moins visible depuis ces voies.

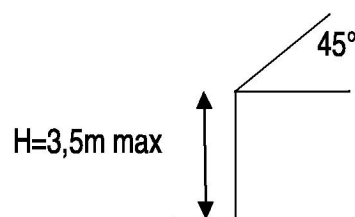
Le plan d'aménagement d'ensemble du quartier devra préciser les conditions d'implantation des futures constructions (par exemple par l'indication de l'orientation des faîtages principaux), en privilégiant une homogénéité le long d'un même axe et une implantation des constructions en partie Nord des terrains pour maximiser les apports solaires.

Le plan d'aménagement pourra prévoir des conditions d'implantations dérogeant aux deux premières règles de l'article 1AU6 dans la mesure où ces dérogations résultent d'un parti d'aménagement justifié ou de nécessités techniques. Une implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 0,5 m pourra alors être autorisée.

article 1au 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions pourra être autorisée en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90 m.

En cas d'implantation en limite séparative en fond de parcelle (au-delà de la profondeur du bâtiment principal sur rue), le gabarit ci-contre devra être respecté :



Toutefois, si la construction est mitoyenne d'une autre construction implantée sur la parcelle voisine, elle pourra dépasser ce gabarit dans les limites de hauteur de cette construction voisine.

A titre exceptionnel, l'implantation de constructions pourra être autorisée en retrait de la limite séparative mais à moins de 1,90 m :

- s'il y a nécessité de maintenir une haie ou un talus repéré au titre de l'article L 123-1-5-7°, ou une clôture en pierre dont l'intérêt justifie la préservation ;
- s'il y a nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux
- s'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant.

article 1au 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non règlementé.

article 1au 9 : emprise au sol

Non règlementé.

article 1au 10 : hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres.

article 1au 11 : aspect exterieur des constructions

■ REGLES GENERALES

A - Les bâtiments, clôtures et installations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette bâtie environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec

le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.

- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs,
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

■ **CLOTURES :**

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, elles seront limitées à une hauteur totale de 1,80 m mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel et constituée soit :

- d'une haie vive, constituée de plusieurs essences végétales,
- d'un mur bahut ou en moellons apparents, dont la hauteur sera harmonisée avec les murs des parcelles immédiatement voisines (limité à 1 m), surmonté éventuellement d'un dispositif à claire-voie,
- d'un dispositif à claire-voie

Ces clôtures doivent permettre d'assurer la continuité bâtie et assurer la cohérence du paysage urbain sur les voies et espaces publics. Elles seront donc traitées en harmonie avec les clôtures voisines.

En limites séparatives, elles seront limitées à une hauteur totale de 2m mesurée à l'aplomb de tout point de la clôture vis-à-vis du terrain naturel.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maxi de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».

- La plantation de haies mono-espèce sur voie publique ou privée et en limites séparatives.
- La plantation d'essences hygrophiles (type peupliers, saules, bouleaux) est interdite sur voie.

article 1au 12 : stationnement des vehicules

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

Il doit être prévu au moins 2 places de stationnement par logement (en extérieur ou à l'intérieur d'une construction) sauf pour les locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 place minimum est exigée.

article 1au 13 : espaces libres et plantations

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, dont l'entretien produit un minimum de déchets verts.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Les aménagements communs, privés ou publics, devront respecter les principes du développement durable en :
 - limitant au maximum l'imperméabilisation des sols, et en favorisant l'infiltration des eaux,
 - aménageant des circulations piétonnes et 2 roues sécurisées, reliant les différents quartiers entre eux et aux équipements du bourg,
 - privilégiant un éclairage nocturne économe en énergie.
- Le gabarit des voiries internes à l'opération respectera celui des voiries locales tout en étant être hiérarchisé, de manière à distinguer les voies principales des voies secondaires.
- Haies, talus et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois, haies et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

article 1au 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non règlementé.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUy

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUy est une zone à urbaniser réglementée (urbanisable immédiatement en application du présent règlement et dans une relation de compatibilité avec les orientations d'aménagement la concernant), ayant vocation à recevoir des activités économiques de type commerciales et artisanales, bureaux et services, ainsi que des équipements publics.

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

article 1auy 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions et installations de toute nature autre que les constructions :

- Commerciales et artisanales,
- A vocation d'équipements collectifs,
- De bureaux et de services,
- De parcs de stationnement,
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (W.C., cabines téléphoniques, abris à voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.).
- Les annexes aux constructions précitées.
- Les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

Il est interdit de supprimer les talus bocagers et la bande plantée situés en limite de zone.

En marge de recul inconstructible par rapport à l'axe de la RN 12, toute implantation ou installation de quelque nature que ce soit est formellement interdite, notamment les stationnements, éléments publicitaires, petites installations techniques, stockages, etc.

article 1auy 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

Peuvent être admises les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article 1auy 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou par une servitude de passage instituée par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile (définies en annexe au présent règlement).

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

La création d'accès individuels directs pour véhicules sur la RN12 est interdite.

L'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant la gestion des déchets ménagers.

article 1auy 4 : desserte en eau et en assainissement

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales au niveau de la parcelle seront autorisés, pour servir notamment à l'arrosage des espaces verts. Ces dispositifs devront être enterrés. Le propriétaire devra en assurer l'entretien et le bon fonctionnement.

Les eaux pluviales pourront également être acceptées par le réseau public prévu à cet effet. Elles devront impérativement être exemptes de toute pollution et prétraitées si besoin avec un dispositif approprié.

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

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur 1AUy : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,70 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,30.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, sauf en cas d'impossibilité technique ou l'assainissement autonome sera appliqué. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

RESEAUX DIVERS :

L'effacement des lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique devra être réalisé lors des extensions de réseau.

article 1auy 5 : caracteristiques des terrains

Tout terrain devra disposer d'une façade minimale de 40 mètres linéaires comptés sur la voie publique le desservant.

Les plateformes lorsque la topographie exigera qu'il en soit réalisé plusieurs seront réglées en unités de 40 mètres minimum de largeur comptée parallèlement à la voie publique. Les talus générés ne pourront être d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

article 1auy 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et places

Les constructions doivent être édifiées à 5 m de l'alignement.

Toutefois, dans chacun de ces deux secteurs, des dispositions différentes pourront être admises en fonction de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions existants ainsi que pour les ouvrages techniques de faible importance tels que transformateurs électriques, cabines téléphoniques, etc.

Les constructions à usage commercial et artisanal identifieront les différentes fonctions par

différents volumes. Les volumes les plus soignés seront implantés à l'alignement, les autres avec un retrait minimum de cinq mètres.

Le long de la RN12, l'alignement considéré sera soit la limite de la bande non aedificandi (45 mètres comptés perpendiculairement à l'axe central) soit 10 mètres de plus (55 mètres) si un dispositif d'exposition doit être créé.

Les corps principaux des bâtiments s'implanteront parallèlement à la limite sur voie publique, et dans la mesure du possible, selon une orientation de faîtage Est-Ouest.

Dans tous les cas, le volume bâti devra présenter une face (façade ou pignon) majoritairement parallèle à la limite sur voie.

L'implantation des constructions annexes est interdite en façade de voie.

article 1auy 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour favoriser une certaine lisibilité et privilégier des accès sur les pignons des bâtiments, l'implantation des constructions en limite séparative est interdite.

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière, à partir du sol naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m, ($L = H/2 > 3 \text{ m}$).

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants à condition que celle-ci respectent une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité publique ou son concessionnaire ou par un service public dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abri voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, etc.) pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

article 1auy 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

article 1auy 9 : emprise au sol

Non réglementé.

article 1auy 10 : hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres par rapport à la cote de référence du terrain naturel.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres.

article 1auy 11 : aspect extérieur des constructions

■ DISPOSITIONS GENERALES

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

■ TYPE D'ARCHITECTURE :

Les constructions se référant à l'architecture contemporaine sont encouragées.

Volumétrie :

Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront de préférence perpendiculaires ou parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires.

Les toitures terrasses sont encouragées. Si les toitures sont à pentes, celles-ci seront ;

- soit masquées par des acrotères ;
- soit sous forme de sheds, c'est-à-dire composées avec un rythme lisible alternant sur les pentes couverture opaque et/ou panneaux solaires, et des bandeaux d'ouvertures verticales.

Percements et trame :

Le traitement des ouvertures sera simple, orthogonal (vertical ou horizontal) à l'exclusion des percements de géométries complexes, triangulaires ou circulaires, et la composition rendra une trame identifiable en liaison avec les parements du bâtiment. Lorsque les volumes différencient les fonctions, le degré d'ouverture et de transparence des percements rappellera également cette différenciation.

Toute façade sur RN 12 devra rompre avec la stricte unité. Le traitement d'une trame doit être perçu d'une extrémité à l'autre, avec une lecture horizontale, par tout moyen architectural voulu à l'exception des rayures. La présence d'une porte et / ou de quelques fenêtres ne saurait donc répondre à cette exigence.

Matériaux :

Seul l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Couleurs :

La couleur sera traitée par volumes entiers, à raison d'une couleur principale par volume et d'un maximum de trois couleurs au total. Les teintes alternées (rayures) sur une même façade sont prosrites.

La couleur principale sera choisie dans une valeur de saturation faible à moyenne (ton gris à pastels prononcés), pour toutes luminosités voulues à l'exception des valeurs minimum et maximum (noir ou blanc). Les éléments de détail en couleur vive (de type cornières, appuis, menuiseries ou bavettes) sont proscrits.

Panneaux solaires :

L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition que ceux-ci soient positionnés parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci. En cas d'impossibilité technique, l'implantation au sol sera demandée.

Éoliennes :

L'installation d'éoliennes individuelles sur mât est interdite. D'autres modèles d'éoliennes pourront être autorisés à condition de faire l'objet d'une déclaration préalable. Les autorisations seront délivrées au cas par cas, en fonction de leur impact sur le paysage et le voisinage.

Clôtures :

Les clôtures sur voies publiques, lorsqu'elles existent, seront constituées obligatoirement par, au choix :

- Un treillis à maille rigide rectangulaire de couleur gris anthracite, de hauteur maximale 1,5 mètres, posé sur des poteaux carrés laqués du même ton que le treillis. Les massifs d'ancrage et soubassements seront complètement enterrés. Un autre dessin de clôture pourra être adopté s'il est identique pour tous les acquéreurs riverains ;
- Une haie vive constituée de plusieurs essences végétales, convenablement entretenues d'une hauteur maximum de 1,5 m ;
- Un mur de moellons apparents ou un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m (soutènement compris) surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,5 m.

Les portails et portillons seront métalliques laqués ton gris anthracite.

Les clôtures entre fonds voisins, lorsqu'elles existent, seront constituées obligatoirement par, au choix :

- Une haie vive constituée de plusieurs essences végétales, éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert, maintenu sur des poteaux métalliques plastifiés verts. La hauteur du grillage est limitée à 1,80 m ;
- Un ou des talus plantés d'essences végétales variées ;
- Des panneaux de bois. Dans ce cas, ils seront de bonne tenue, à lames ajourées et d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les éléments végétaux existants (haies, talus, etc.) pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives seront préservés, sauf impératifs techniques justifiés.

Tout autre mode de clôture est interdit.

Murets techniques :

Les coffrets EDF, les interphones, boîte aux lettres, ainsi que les enseignes d'entrée seront obligatoirement intégrés à des murets techniques réalisés en moellons de pierre de pays.

Signalétique :

La signalétique sur le bâtiment sera inscrite dans le plan des façades et se restreindra aux enseignes et logos. Elle pourra notamment faire l'objet d'un bandeau uni spécialement dédié qui pourra occuper jusqu'à un tiers de la façade. La signalétique sera d'une géométrie rectangulaire et ne dépassera de l'élévation par aucune extrémité.

La signalétique en espaces extérieurs sera constituée au maximum :

D'un totem de hauteur 5 mètres, de géométrie simple, verticale et rectangulaire, par tranche de 5000 m² de terrain.

D'enseignes sur les murets, qui ne pourront dépasser d'aucune arête dudit muret, et ne pourront occuper plus de 20% de la face exposée côté rue.

article 1auy 12 : stationnement des vehicules

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

- Pour les établissements industriels et artisanaux : une place de stationnement par 50 m² de la surface hors œuvre nette de la construction.
- Pour les établissements commerciaux la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de l'établissement.

Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 125 m² de la surface hors œuvre nette si la densité d'occupation des locaux le justifie. Sur les parcelles riveraines de la RN12, des stationnements exclusivement destinés à l'exposition de véhicules pourront être compris dans une bande de dix mètres comprise entre 45 et 55 m comptés perpendiculairement à l'axe de la RN12. Ils seront réalisés en matériau semi perméable (sablé stabilisé, dalles plastiques engazonnées, etc.).

article 1auy 13 : espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.

Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement.

Les talus et haies bocagères figurant au plan seront maintenus et renforcés avec des essences locales. En effet, outre leur rôle paysager et biologique, ces éléments jouent un

rôle important dans la stabilité des terrains. Les talus mis à nu lors de la création de plateforme seront intégralement végétalisés ou aménagés. En limites séparatives, compte tenu des talus qui seront impérativement générés lors des terrassements, de nouvelles haies bocagères séparatives denses seront créées pour disjoindre la perception de deux activités voisines.

En contrepartie, la vitrine sur rue et le cas échéant sur RN12 sera plus perméable :

- Les talus générés le long des limites sur espace public recevront des plantations basses voire herbacées,
- Si une clôture est créée, elle sera doublée d'arbustes
- Un arbre pour 10 mètres de façade est demandé. L'ensemble pourra être aménagé par bosquets.
- Toutes les zones de stockage (hors expositions) et aires techniques devront être masquées par zones haies de clôture.
- Dans tous les cas, 20% minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.
- Un espace vert de protection de 2 mètres au minimum comptés perpendiculairement à la limite devra être créé le long des espaces publics. Ils seront inclus au calcul des 20% d'espace vert ci-dessus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

article 1 au 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone agricole est une zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres. Elle comprend un **secteur Aa**, où les nouvelles constructions sont interdites, afin de ne pas compromettre une urbanisation à long terme de ces secteurs.

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

article a 1 : occupations et utilisations interdites

I - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A:

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités agricoles ou non mentionnés dans l'article A2 ainsi qu'à l'alinéa 13 de l'article 6 des dispositions générales (titre I).

II - EN OUTRE, DANS LES SECTEURS Aa :

Sont interdites toutes constructions ou occupations du sol à l'exception des abris d'une emprise au sol inférieure à 50 m² destinés à abriter les animaux en pâturage et leur fourrage, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables et d'une bonne intégration dans le site.

article a 2 : occupations et utilisations du sol soumises a conditions particulieres

Sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement et au développement des activités agricoles :

- Les constructions nécessaires aux besoins des exploitants agricoles et implantées, dans la mesure du possible, à proximité immédiate de l'exploitation ; il s'agit de :
 - du logement de l'exploitant et ses annexes.
 - des constructions destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, y compris les constructions nécessaires aux productions maraîchères, horticoles et florales.

- l'aménagement et le changement de destination de bâtiment (gîtes ruraux, accueil à la ferme, hivernage de caravanes ou bateaux, etc.), ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 40 m², et dans la mesure où ils constituent un revenu agricole annexe et sont réalisés dans le sens d'une mise en valeur du bâti ancien.
- L'aménagement et le changement de destination de bâtiments anciens constituant un patrimoine architectural, dans la mesure où l'activité agricole a cessé. Ces bâtiments sont repérés au plan de zonage du P.L.U. par une étoile.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article a 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques suffisantes.

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur route départementale peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

La création d'accès individuels directs pour véhicules sur la RN12 est interdite.
L'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant la gestion des déchets ménagers.

article a 4 : desserte en eau et en assainissement

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise, sous réserve des dispositions réglementant les puits et forages individuels.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par

des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Pour toute opération située dans une partie du territoire non desservie par le réseau public d'assainissement, tout rejet résiduel dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteurs A et Aa : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,20 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,80.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

article a 5 : caracteristiques des terrains

Non règlementé.

article a 6 : implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de la RN12, sauf pour les bâtiments agricoles.
- 35 m (pour les habitations) ou 25 m (pour les autres types de bâtiments) minimum de l'axe des RD712 et RD 776.
- 5 m minimum de la limite de l'emprise du domaine public en ce qui concerne les autres voies ouvertes à la circulation générale.
- 2 m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie (chemin piétons, chemin rural, etc) et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

article a 7 : implantation par rapport aux limites separatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle énoncée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension pourra observer un recul différent, dans la limite du recul existant, sous réserve que cette implantation garantisse une insertion harmonieuse du projet dans le site.

article a 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non règlementé.

article a 9 : emprise au sol

Non règlementé.

article a 10 : hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitations, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou l'acrotère et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 7 m.

article a 11 : aspect exterieur des constructions

■ REGLES GENERALES

A - Les bâtiments, clôtures et installations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette bâtie environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être

imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs,
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

■ REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.
- La création de nouvelles baies ou de châssis de toit devra se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci.

■ REGLES PARTICULIERES POUR LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS AGRICOLES :

Les bâtiments agricoles, de types hangars, poulaillers, porcheries, étables, etc., devront respecter les dispositions suivantes :

- L'implantation en ligne de crête est interdite
- L'implantation au plus près du centre de l'exploitation est demandée, sauf impossibilité technique ou difficulté fonctionnelle avérée.
- Les implantations perpendiculaires aux courbes de niveaux nécessitant la création de remblais importantes sont interdites, sauf impossibilité technique avérée.

- L'implantation des bâtiments se fera de telle manière que la végétation existante sur le site concoure à minimiser leur impact.
- Afin de faciliter l'intégration du projet dans l'environnement, des talus bocagers, écrans ou bosquets d'arbres et arbustes d'essences locales devront être prévus en périphérie des bâtiments ou installations à usage agricole.
- L'utilisation de bardages couleurs vives et/ou brillantes est interdite.

■ **CLOTURES :**

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Les clôtures nouvelles sur voie et en limites séparatives doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies d'essences bocagères
- grillage simple vert sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m sur voie et 2 m en limites séparatives,
- murets traditionnels en moellons.

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est autorisée en bordure des terrains ferroviaires.

article a 12 : stationnement des vehicules

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

article a 13 : espaces libres et plantations

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, dont l'entretien produit un minimum de déchets verts.
- Les espaces de circulation et de stationnement privatifs assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Les surfaces libres autour des bâtiments agricoles doivent obligatoirement être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement de la commune et d'une hauteur suffisante pour intégrer au mieux les constructions (et accessoirement pour faire office de coupe-vent).
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.

- Haies, talus et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra

être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois, haies et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

article a 14 : coefficient maximum d'occupation du sol

Non règlementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES NATURELLES ET** **FORESTIERES DITES N**

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

La zone N comprend :

- des secteurs Nh correspondant à l'habitat isolé, non lié à des exploitations agricoles en activité, dans des secteurs où l'activité agricole est prédominante. Dans ces secteurs d'habitat dispersé, l'interdiction de réaliser de nouvelles habitations est destinée à éviter d'accroître le mitage de l'espace, donc à préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants.
- des secteurs Ne correspondant aux équipements publics (gestion des eaux pluviales, etc.) et installations de loisirs.
- des secteurs Ny correspondant aux activités existantes en campagne sans lien avec l'agriculture.

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

article n 1 : occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N (secteurs compris) :

- Les constructions, installations, opérations d'aménagement de toute nature sauf application de l'article N 2 ci-dessous et de l'alinéa 13 de l'article 6 des dispositions générales (titre I).
- Le stationnement isolé des caravanes, quelle que soit la durée du stationnement.
- L'ouverture de mines et carrières, à l'exception des opérations de prospection liées aux recherches minières.
- L'utilisation de carcasses de véhicules désaffectés pour servir d'abri pour les animaux en pâturage.

article n 2 : occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site, sont autorisés :

- Les abris d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol inférieure à 50m² destinés à abriter les animaux en pâturage et leur fourrage.

EN SECTEURS Nh :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 40 m² et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.
- Les annexes (garage, piscine,...) détachée ou non de la construction principale, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale et constitue avec elle par les volumes, l'aspect et les matériaux, un ensemble harmonieux et dans une limite de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.
- L'aménagement, le changement d'affectation et de destination des bâtiments traditionnels existants dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, ainsi que leur extension à condition que la surface de plancher et/ou l'emprise au sol de la partie nouvelle n'excède pas 40 m² et sous réserve du respect de l'article L 111-3 du Code Rural.

EN SECTEURS Ne :

- Les aires de jeux, de sports et de loisirs et les installations techniques et constructions de faible importance (<20m² d'emprise au sol) qui leur sont nécessaires.

EN SECTEURS Ny :

- L'aménagement et l'extension limitée des établissements artisanaux existants, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que les travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

article n 3 : acces et voirie

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, de caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur route départementale peut être limité dans l'intérêt de la

sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

La création d'accès individuels directs pour véhicules sur la RN12 est interdite.

L'autorisation d'urbanisme pourra être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant la gestion des déchets ménagers.

article n 4 : desserte en eau et en assainissement

EAU :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise, sous réserve des dispositions réglementant les puits et forages individuels.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des bâtiments agricoles, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Pour toute opération située dans une partie du territoire non desservie par le réseau public d'assainissement, tout rejet résiduel dans un réseau exutoire (fossé, etc.) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Afin de respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial et du zonage d'assainissement pluvial, les constructions et les occupations du sol devront respecter les valeurs maximales suivantes pour le coefficient d'imperméabilisation :

Secteur N : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou

l'unité foncière de 0,20 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,80. Secteurs Nh, Ny et Ne : coefficient MAXIMAL d'imperméabilisation autorisé sur la parcelle ou l'unité foncière de 0,40 ; ce qui se traduit par l'obligation de respecter un coefficient d'espaces perméables de 0,60.

Le dépassement du coefficient d'espaces perméables pourra néanmoins être autorisé, dans des cas très exceptionnels et sous certaines conditions prévues dans le zonage d'assainissement pluvial, (décision motivée du conseil municipal et mise en place d'un système ad hoc permettant de compenser l'imperméabilisation créée).

article n 5 : caracteristiques des terrains

Non règlementé.

article n 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et places

Les constructions doivent être implantées à :

- 100 m minimum de l'axe de la RN12, sauf pour les bâtiments agricoles
- 35 m (pour les habitations) ou 25 m (pour les autres types de bâtiments) minimum de l'axe des RD712 et RD 776.
- 5 m minimum de la limite de l'emprise du domaine public en ce qui concerne les autres voies ouvertes à la circulation générale.
- 2 m minimum par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie (chemin piétons, chemin rural, etc) et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines.

article n 7 : implantation des constructions par rapport aux limites separatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle énoncée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension pourra observer un recul différent, dans la limite du recul existant, sous réserve que cette implantation garantisse une insertion harmonieuse du projet dans le site.

article n 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Non règlementé.

article n 9 : emprise au sol

Non règlementé.

article n 10 : hauteur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitations, la différence d'altitude entre tout point de la sablière ou l'acrotère et le point du terrain naturel pris à son aplomb ne peut excéder 7 m.

Les petits bâtiments destinés à abriter les animaux en pâture ne devront pas excéder 2,50 m de hauteur totale.

article n 11 : aspect exterieur des constructions

■ REGLES GENERALES

A - Les bâtiments, clôtures et installations doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions nouvelles présenteront des volumes simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux. Un soin particulier sera apporté à la volumétrie des toitures afin qu'elle s'harmonise avec la silhouette bâtie environnante.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage), de la toiture et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. C'est pourquoi, les couleurs devront exclure les teintes criardes.
- Les constructions annexes telles que garages, remises, ateliers ... seront traitées avec le même soin que les bâtiments principaux et seront réalisées avec des matériaux de qualité.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles (type « taupinière ») pour surélever les constructions est interdit.
- Des prescriptions particulières (teinte adaptée, nouvelle implantation,...) pourront être imposées pour améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet envisagé.

B – Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie : orienter les constructions et les percements de façon à optimiser les apports solaires passifs,
- La gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie,

etc.

- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment, ou la recherche d'autres énergies alternatives sans nuisances pour le voisinage.
- L'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

■ REGLES PARTICULIERES POUR LA RENOVATION DE BATIMENTS TRADITIONNELS :

Les travaux de rénovation de bâtiments traditionnels, dont l'intérêt architectural et patrimonial justifie la préservation, doivent être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales traditionnelles, et respecter, en complément des règles générales, les prescriptions suivantes :

- Les murs seront restaurés en utilisant dans la mesure du possible les mêmes matériaux que ceux d'origine. Les joints seront réalisés au mortier de chaux aérienne et de sable local.
- Les enduits qui ne présentent pas une surface lisse (enduits rustiques, tyroliens, à « grains d'orge »...), ainsi que les enduits ciment sont à proscrire.
- La création de nouvelles baies ou de châssis de toit devra se positionner autant que possible à l'aplomb des percements des étages supérieurs ou inférieurs.
- Les volets roulants et leur coffret sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.
- Des procédés de techniques modernes, tels que les capteurs solaires (ou photovoltaïques), pourront être admis sous réserve d'une incorporation correcte dans le volume du bâtiment. Ils seront positionnés prioritairement sur les bâtiments annexes, parallèlement à la toiture et intégrés à celle-ci.

■ CLOTURES :

Les talus boisés existants, haies et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de préserver.

Les clôtures nouvelles sur voie et en limites séparatives doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies d'essences bocagères
- grillage simple vert sur poteaux d'une hauteur maximale de 1,80 m sur voie et 2 m en limites séparatives
- murets traditionnels en moellons.

article n 12 : stationnement des vehicules

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

article n 13 : espaces libres et plantations

- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, dont l'entretien produit un minimum de déchets verts.

- Les espaces de circulation et de stationnement privés assureront la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du titre IV du présent règlement.

- Haies, talus et boisements repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments repérés devront faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois, haies et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au plan de zonage du P.L.U.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

article n 14 : coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)

Non réglementé.