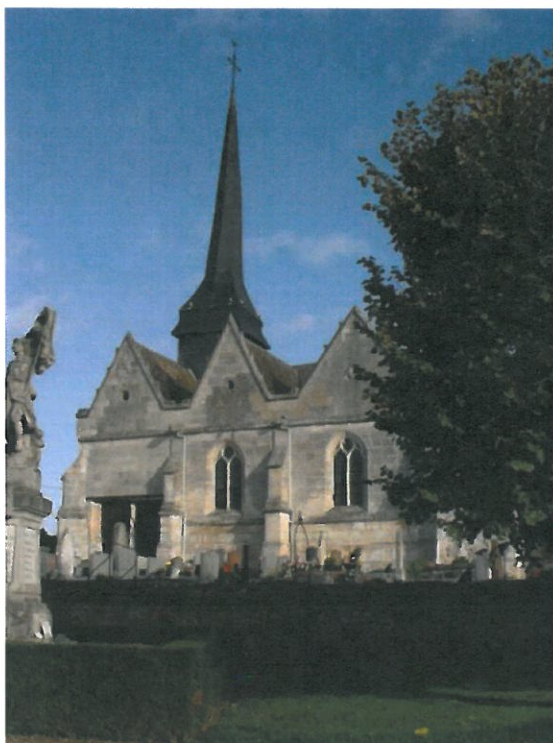




Règlement Pièce n°4-a

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CROSVILLE-LA-VIEILLE

9, rue de l'Eglise

27110 CROSVILLE LA VIEILLE

Prescrit le : 12 juillet 2011

Arrêté le : 18 septembre 2013

Approuvé le : 17 avril 2014

Vu pour être annexé à la DCM du 17/04/2014

Le Maire,

05 MAI 2014

ARRIVEE

ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS



Cabinet FORTEAU

Géomètre-Expert

Consultant en Urbanisme

13 Rue Delacroix - 28260 ANET

Tel 02.37.41.97.88 – cabinet.forteau.anet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE I.	LEXIQUE	4
CHAPITRE II.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
CHAPITRE III.	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
CHAPITRE IV.	ADAPTATIONS MINEURES	5
CHAPITRE V.	RAPPELS	5
TITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	7
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	8
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	16
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	18
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	18
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	19
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	23
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	24
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	24
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	24
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	26
TITRE II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER. 27	
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	28
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	29
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	34
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	35
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	35
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	35
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	37
TITRE III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	39
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	40
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	40
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	40
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	43
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	45
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	45
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	46
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	51
TITRE IV.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	52
EMPLACEMENT RESERVE N°1		54
EMPLACEMENT RESERVE N°2		55
EMPLACEMENT RESERVE N°3		56

EMPLACEMENT RESERVE N°4	57
EMPLACEMENT RESERVE N° 5	58
EMPLACEMENT RESERVE N°6	59
EMPLACEMENT RESERVE N°7	60
EMPLACEMENT RESERVE N°8	61
EMPLACEMENT RESERVE N°9	62
EMPLACEMENT RESERVE N°10	63
EMPLACEMENT RESERVE N°11	64
EMPLACEMENT RESERVE N°12	65
EMPLACEMENT RESERVE N°13	66
EMPLACEMENT RESERVE N°14	67
EMPLACEMENT RESERVE N°15	68
EMPLACEMENT RESERVE N°16	69
EMPLACEMENT RESERVE N°17	70
EMPLACEMENT RESERVE N°18	71
EMPLACEMENT RESERVE N°19	72
EMPLACEMENT RESERVE N°20	73
EMPLACEMENT RESERVE N°21	74
EMPLACEMENT RESERVE N°22	75
EMPLACEMENT RESERVE N°23	76
EMPLACEMENT RESERVE N°24	77
EMPLACEMENT RESERVE N°25	78

TITRE V. ESPACES BOISES CLASSES 79

Chapitre I. Lexique

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe :

Une annexe constitue un local accessoire et non une extension de la construction principale. Il s'agit d'un bâtiment implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité, par exemple : garage, abri de jardin, cellier, abri à vélo... Une annexe présente de faibles dimensions par rapport à la construction principale. Elle peut être contiguë ou séparée de la construction principale.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou en verre définitivement translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Emprise au sol des constructions :

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Extension :

Une extension doit être contiguë avec la construction existante, et vise à étendre la surface de la construction existante.

Il doit être prévu un passage direct de l'une à l'autre, la partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle communique, pour présenter un lien fonctionnel. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical en surélévation.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Chapitre II. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Crosville-la-Vieille (27).

Chapitre III. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chapitre IV. Adaptations mineures

Le règlement du PLU est opposable aux tiers, il s'applique donc à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

En outre, l'article L123-1 Code de l'Urbanisme précise que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Seules les adaptations mineures peuvent donc être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Une adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes », ce qui vise principalement les articles 3 à 13 du règlement de zone, ainsi que, a priori, l'article 14 depuis la suppression de la possibilité d'autoriser de façon générale le dépassement du COS. L'adaptation doit ensuite être « limitée ».

D'autre part, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Chapitre V. Rappels

Sur tout le territoire communal :

- Les démolitions doivent faire l'objet d'une autorisation de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration.

Titre I. Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

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

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage d'entrepôt,
Les dépôts de déchets,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions, extensions et installations à usage agricole,
Les terrains de camping-caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

De plus, sont interdits dans le secteur UA_h :

- Toutes les activités industrielles, artisanales, agricoles, d'entreposage de marchandises, de véhicules, de machines, de matériaux.
- Les constructions non compatibles avec l'habitation, et notamment les activités nuisibles à la bonne tenue d'un quartier d'habitation ou entraînant une pollution sonore, visuelle.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 10 mètres autour d'une mare.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activité et leur agrandissement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les commerces à condition qu'ils aient une surface de plancher inférieure à 300m².

Les constructions à usage d'abri pour animaux d'une superficie inférieure à 20m², et ouvertes sur au moins un côté, limitée à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan des contraintes (pièce 5 du PLU) par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans le secteur UA_h, les activités de type libéral ou de service sont autorisées à condition d'être intégrées dans les constructions à usage d'habitation.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45°.

Dans le secteur UA_h, les portails devront être réalisés à 5 mètres en retrait de l'alignement. Les accès piétons pourront être positionnés librement sur toute la façade des lots.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UA 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

✓ En zone UA

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés :

- Soit dans le prolongement de la construction existante sans diminution du retrait existant,
- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

✓ Dans le secteur UA_h

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Cas particuliers :

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Modalités du calcul du retrait :

Le recul (ou retrait) est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

✓ En zone UA :

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

✓ Dans le secteur UAh :

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à 3.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Ces distances peuvent être ramenées à 1m dans le cas d'abris de jardin et d'annexes d'une surface de plancher de moins de 10m².

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

Modalités du calcul du retrait

Le recul (ou retrait) est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Les constructions d'abris pour animaux devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres.

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

Dispositions générales en zone UA :

Les constructions à usage d'habitation sur une même propriété devront être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de 6m minimum pour les parties de constructions comportant des baies,
- Soit distantes de 3m minimum pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Dispositions générales dans le secteur UAh :

Les constructions à usage d'habitation sur une même propriété devront être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de 4m minimum pour les parties de constructions comportant des baies,
- Soit distantes de 2m minimum pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Cas particuliers :

L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Article UA 9 Emprise au sol

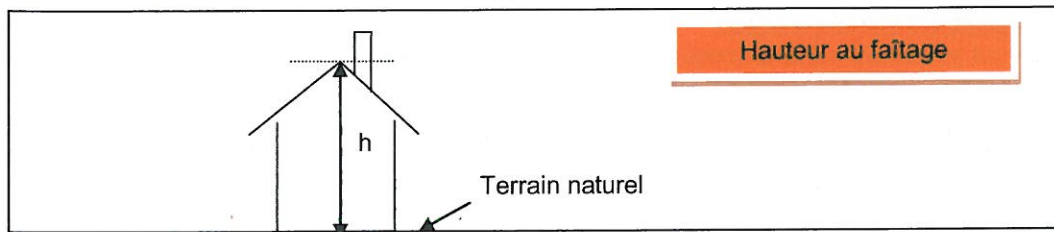
En zone UA : non réglementé.

Dans le secteur UAh, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 30% de la surface totale de la parcelle d'assiette.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

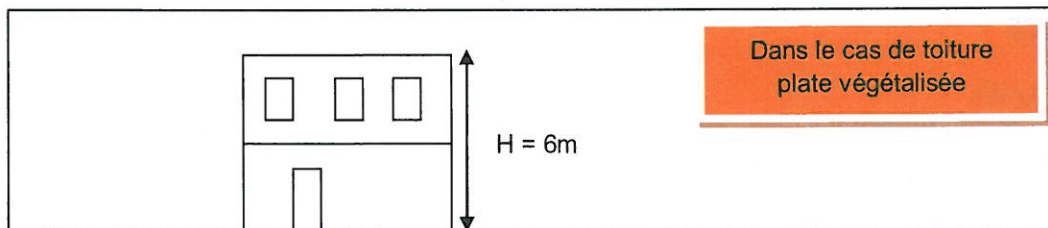
Dans toutes les zones UA, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel mesurés à l'aplomb du faîtage, tout élément de structure et infrastructure exclus (cf. schéma ci-dessous).

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 0,25m au-dessus du terrain naturel.



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.

Dans le cas de toitures plates végétalisées, la hauteur de la construction ne pourra excéder 6 mètres.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le secteur UAh : les constructions ne pourront pas dépasser : Rez-de-chaussée + combles. Pour le secteur destiné à recevoir du logement locatif, les constructions ne pourront pas dépasser : R + 1 + combles, soit 12 mètres de hauteur.

Article UA 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

En zone UA et secteur UAh

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable). Voir les RAL indiqués en annexes. La teinte doit être uniforme sur les habitations principales et les listels doivent être dans une teinte similaire à la couleur principale pour obtenir un contraste.

En zone UA

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques ou de bois : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les colombages devront être conservés et entretenus.

Dans le secteur UAh

Les façades et les murets seront traités en enduits (cf. nuancier consultable en mairie) en finition talochée ou grattée. Les encadrements des ouvertures seront soulignés par un ton légèrement différent de l'enduit, ou par de la brique, perpendiculairement à chaque façade des ouvertures.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

En zone UA

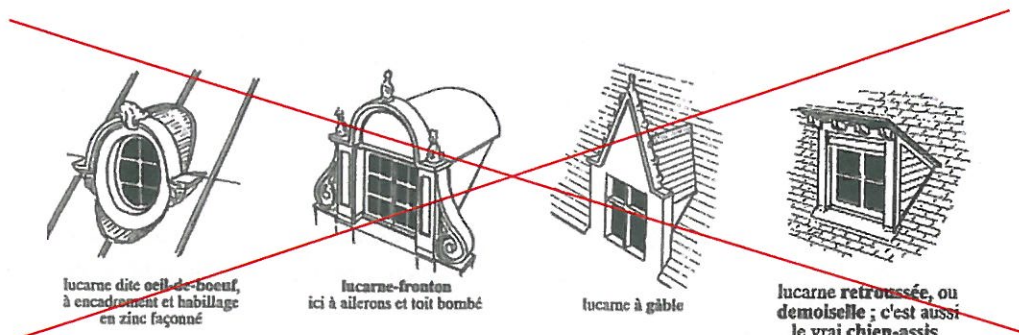
Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront comprises entre 40° et 50°. Dans le cas d'annexes ou d'extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées entre 15° et 50°.

Dans le cas de toitures à quatre pans, la pente des croupes pourra être supérieure à 50°.

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

- Les lucarnes interdites sont :
- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,
- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

Exemple d'un châssis de toit encastré :



Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Dans le secteur UAh :

Les constructions ne pourront pas dépasser : Rez-de-chaussée + combles. En revanche, pour le secteur destiné à recevoir du logement collectif les constructions devront être composées d'un R + 1 + combles.

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation seront à deux versants minimum, de pente comprise entre 40° et 50°. Dans le cas de constructions conçues selon les principes du développement durable visant aux économies d'énergie, elles pourront s'affranchir des règles ci-dessus.

Dans le cas d'annexes ou d'extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées entre 15° et 50°.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Matériaux et couvertures

En zone UA

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Le zinc, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées uniquement sur les annexes et extensions.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle et aux abris de jardin.

Dans le secteur UAh :

Les couvertures seront en ardoise ou en tuile de ton rouge nuancé d'aspect petit moule. Les couvertures en zinc à joints debout peuvent être utilisées pour les éventuelles toitures à faible pente, les couvertures végétalisées pour les éventuelles toitures terrasse.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En zone UA

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de murs pleins en pierres appareillées ou crépi à l'identique des façades des constructions avoisinantes, d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Soit de murs de soubassement surmontés d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1,50m.

Zone UA – P.L.U de Crosville-la-Vieille

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Sont également autorisés :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales ;
- les haies végétales composées d'essences locales;

Les végétaux dont l'emploi est interdit, sont les conifères, (cf. liste en annexe).

Dans le secteur UAh :

Les limites devront être définies soit par un muret, soit par une haie doublée d'un grillage de couleur verte situé en limite de la parcelle, d'une hauteur d'1,50 m. Cette haie étant composée d'essences locales (se référer à la liste disponible en mairie).

Dans le cas de murets :

Ils seront en maçonnerie, recouverts d'un enduit dont la teinte sera référencée dans le nuancier, d'une hauteur de 0,80m. Leur couverture sera réalisée en briques posées à plat. Ils peuvent être rehaussés d'une grille ou d'un grillage et doublés éventuellement d'une haie. La hauteur totale de ce type de clôture ne devra pas excéder 1,50 m. Pour les propriétés se situant autour des placettes et le long des bassins d'orage, il sera obligatoirement édifié des murets tel que définis ci-dessus.

Dans le cas de sous-sols, les trémies d'accès en façade sont interdites

Divers

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles possible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Espaces bâtis protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Toute modification des éléments identifiés au document graphique en vertu de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme. De plus, toute modification de ces éléments devra tenir compte des préconisations inscrites dans la pièce n°4-b).

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

En zone UA :

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Dans le secteur UAh :

Le stationnement des véhicules doit se faire impérativement à l'intérieur des propriétés à raison d'une place de stationnement par 50m² de surface de plancher en arrondissant à l'unité supérieure. Dans le cadre de l'aménagement de la zone il devra être réalisé 7 emplacements de stationnements répartis sur l'espace public. Le parking devra prévoir des noues et plantations pour la gestion des eaux de pluie et le revêtement des parkings devra être drainant.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

Les plantations d'essences locales existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales (se référer à la pièce n°4-b).

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UA 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UZ

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

Article UZ 1 Occupations et utilisations du sol interdites

En zones UZ, UZa, UZb, UZc :

Les terrains de camping-caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
Les dépôts de déchets non liés à une activité autorisée,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions à usage d'abri pour animaux,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités.

En zone UZd :

Les terrains de camping-caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités.

Article UZ 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

En zone UZ, UZa, UZb :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone à condition que ce logement soit intégré au bâtiment principal.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de bassin technique ou de réserve incendie.

Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale et de services ainsi que les équipements publics et leur agrandissement (annexes, extensions) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

En zones UZc et UZd

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone à condition que ce logement soit intégré au bâtiment principal.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de bassin technique ou de réserve incendie.

La construction de bâtiments nouveaux liés à l'activité existante.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UZ 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

Article UZ 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximum de 2 litres/seconde/hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur) pourront être imposés avant le rejet des eaux pluviales.

La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UZ 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UZ 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté avec un recul minimum de :

- 30m par rapport à l'alignement le long de la RD840,
- 5m minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article UZ 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté être implantés avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

Ce recul est porté à 10m lorsque la parcelle est contiguë à une zone destinée à l'habitation.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Cas particuliers:

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

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

Non réglementé.

Article UZ 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de l'unité foncière.

Article UZ 10 Hauteur maximale des constructions

Dans une bande de 50 m de la RD840 la hauteur des constructions est limitée à 9m tout élément de superstructures compris.

En dehors de cette bande de 50m :

- La hauteur des constructions en zone UZ, UZb, UZd est limitée à 12m tout élément de superstructures compris.
- La hauteur des constructions en zone UZa est limitée à 9m tout élément de superstructures compris.
- La hauteur des constructions en zone UZc n'est pas réglementée.

Article UZ 11 Aspect extérieur

Dispositions générales :

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En particulier, les aménagements et extensions des bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

Les façades des constructions situées le long de la RD 840 doivent être parallèles à la RD 840.

S'agissant plus particulièrement des bâtiments à usage d'activités, les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume, une unité de structure et de matériau permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les clôtures seront implantées à l'alignement ou sur les limites séparatives. Elles seront constituées d'un grillage sur potelets métalliques d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et 2 et constituée d'une haie vive d'essences locales.

Toute haie créée sera composée d'essences végétales champêtres locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable ...).

Les haies de conifères et les essences persistantes sont à proscrire, à l'exception de l'If commun.

Dans les zones UZa et UZb :

Façades

- **Couleur des façades pour les parties non vitrées**
 - 60 % minimum de la surface totale des 4 façades seront de teinte ardoise (RAL 7024).
 - 40 % maximum de la surface totale des 4 façades pourront être traités avec d'autres couleurs que le RAL 7024, le nombre de couleurs autres que le RAL 7024 étant limité à 2.
- **Couleur des menuiseries extérieures** : elle devra être en harmonie avec celle des façades.

Article UZ 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UZ 13 Espaces libres et plantations

Dispositions générales

Une marge de recul de 20m de la RD840 doit être maintenue engazonnée.

Les plantations d'essences locales existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

Les haies de conifères et les essences persistantes sont à proscrire, à l'exception de l'If commun.

La prédominance visuelle du végétal sur le minéral aux abords des bâtiments, des aires de stationnement et de stockage sera privilégiée.

Les espaces enherbés et en particulier les marges de recul en bordure des voies, seront engazonnés.

Les aires de stockage recevront un aménagement paysager et seront limitées soit par une haie taillée composée d'essences végétales champêtres soit par une palissade bois à clairevoix, d'une hauteur comprise entre 1,50m et 2,50m.

La création d'aires de stationnement imposera l'implantation d'arbres de haute tige sur la propriété, à raison d'un arbre pour trois places, organisés par groupes d'arbres de 3 à 5 unités, pas nécessairement à l'intérieur des aires de stationnement.

Le plan de masse des plantations sera obligatoirement composé avec le plan de masse de la (ou des) construction(s) projetée(s) et sera intégré à la demande de permis de construire.

Toute haie créée sera composée d'essences végétales champêtres locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable).

Les clôtures seront doublées d'une haie vive d'essences locales de 1,50m de hauteur. Toutes les plantations réalisées par l'aménageur (haies bordant le domaine public) devront être conservées et entretenues.

Plantations en zone UZa

Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 840, les espaces devront être paysagés et plantés.

Les plantations dans l'espace enherbé le long de la RD 840 devront respecter le rythme des percées visuelles créé par les plantations existantes.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UZ 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UZ 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UZ 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UE

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

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions et installations liées aux équipements publics (tel que salle des associations).

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

Article UE 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UE 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit avec un recul minimum de 3 m.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à :

- 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

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

Non réglementé.

Article UE 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UE 11 Aspect extérieur

Non réglementé.

Article UE 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UE 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UE 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre II. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone 1AU

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

L'urbanisation de ce secteur est soumise à une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagement figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 devront être respectés.

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et activités nouvelles à usage industriel, d'activités commerciales et de bureaux,
Les constructions à usage d'entrepôt,
Les dépôts de déchets,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions et aménagements à usage agricole,
Les terrains de camping-caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les parcs d'attraction,
L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'abri pour animaux d'une superficie inférieure à 30m², et ouvertes sur au moins un côté, limitée à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Accès et voirie.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc. et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45°.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles à double-sens ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 3,50m. Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales:

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite des voies et emprise publiques,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés :

- Soit dans le prolongement de la construction existante sans diminution du retrait existant,
- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Modalités du calcul du retrait :

Le recul (ou retrait) est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardins et d'annexes d'une surface de plancher de moins de 10m².

Cas particuliers:

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

Modalités du calcul du retrait

Le recul (ou retrait) est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

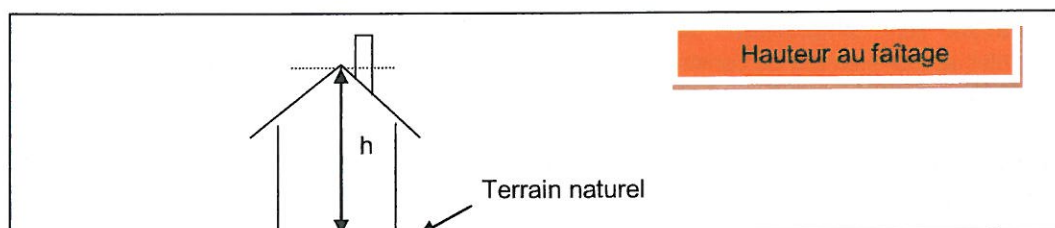
Non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol

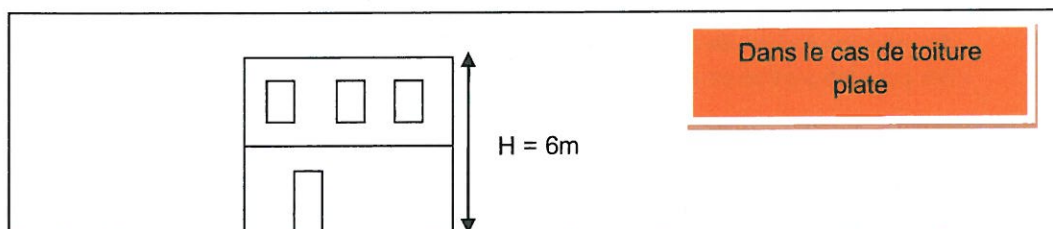
Non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus.



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.



Dans le cas de toitures plates, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable). Voir les RAL indiqués en annexes. La teinte doit être uniforme sur les habitations principales et les listels doivent être dans une teinte similaire à la couleur principale pour obtenir un contraste.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

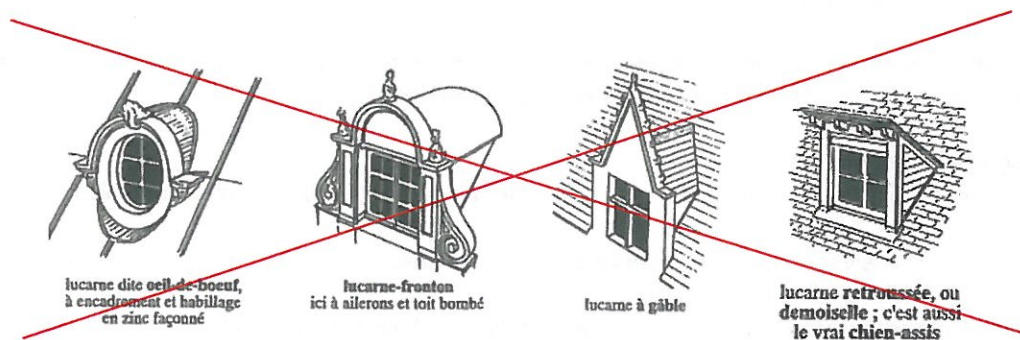
Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront comprises entre 40° et 50°. Dans le cas d'annexes ou d'extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées entre 15° et 50°.

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants.

Les lucarnes interdites sont :

- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,
- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

Exemple d'un châssis de toit encastré :



Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Matériaux et couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Le zinc, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées uniquement sur les annexes et extensions.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées aux abris de jardin.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de murs pleins en pierres appareillées ou crépi à l'identique des façades des constructions avoisinantes, d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Soit de murs de soubassement surmontés d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1,50m.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Sont également autorisés :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales ;
- les haies végétales composées d'essences locales;

Les végétaux dont l'emploi est interdit, sont les conifères, (cf. liste en annexe).

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

Divers

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles possible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Article 1AU 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations

Se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone 2AU

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

L'urbanisation de ce secteur est soumise à une seule opération d'aménagement d'ensemble et ne pourra se faire qu'après la délivrance des derniers permis de construire des lotissements des zones 1AU et UAh et qu'après modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

Les principes d'aménagement figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 devront être respectés.

Article 2 AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions et activités nouvelles à usage industriel, d'activités commerciales et de bureaux,
Les constructions à usage d'entrepôt,
Les dépôts de déchets,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions et aménagements à usage agricole,
Les terrains de camping-caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les parcs d'attraction,
L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

Article 2 AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'abri pour animaux d'une superficie inférieure à 30m², et ouvertes sur au moins un côté, limitée à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 2 AU 3 Accès et voirie.

Non réglementé.

Article 2 AU 4 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2 AU 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 2 AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite des voies et emprise publiques,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés :

- Soit dans le prolongement de la construction existante sans diminution du retrait existant,
- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Modalités du calcul du retrait :

Le recul (ou retrait) est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article 2 AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardins et d'annexes d'une surface de plancher de moins de 10m².

Cas particuliers:

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

Modalités du calcul du retrait

Le recul (ou retrait) est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article 2 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2 AU 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2 AU 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article 2 AU 11 Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2 AU 12 Stationnement

Non réglementé.

Article 2 AU 13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2 AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 2 AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2 AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre III. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N

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

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 15 mètres autour d'une mare classée ZNIEFF.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 10 mètres autour d'une mare.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans toutes les zones N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur « Nh », sont autorisées :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées à 20% de la surface des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les piscines.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction existante qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction existante occasionnant des rejets d'eaux usées doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté avec un recul minimum de 10m.

Pour les annexes et extensions :

Les annexes et extensions doivent être implantées en recul d'une distance égale à 5m.

Modalités du calcul du retrait

Le recul (ou retrait) est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales:

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à 5m.

Cas particuliers

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

Modalités du calcul du retrait

Le recul (ou retrait) est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

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

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

Dans le secteur Nh : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Nh la hauteur des annexes et extensions ne devra pas dépasser 10m. L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle de hauteur peuvent être autorisés.

Article N 11 Aspect extérieur

Clôtures, Murs:

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 1,5m, sauf dans le cas de l'extension d'un mur existant,
- d'être doublées d'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)
- les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas,
- les grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Les éléments en béton ou fibrociment sont interdits.

Dans les secteurs Nh : les annexes et extensions devront respecter les mêmes règles d'aspect extérieur que les annexes et extensions en zone UA.

Article N 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales (se référer à la pièce n°4-b).

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone A

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

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

En zone A stricte, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

En zone Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ;

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone, et à condition de respecter les dispositions de la zone UA (articles 3 à 16).

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans le secteur « Ah », sont autorisées :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées à 20% de la surface des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les piscines.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction existante qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction existante occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article A 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions de bâtiments agricoles :

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté en recul d'une distance égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10m.

Pour les annexes et extensions :

Les annexes et extensions doivent être implantées en recul d'une distance égale à 5m.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté en recul d'une distance égale à la hauteur hors tout du bâtiment avec un minimum de 10m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un alignement identique à celui de la construction initiale.

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

Non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol

Dans le secteur Ah : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Ah la hauteur des annexes et extensions ne devra pas dépasser 10m. L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Article A 11 Aspect extérieur

Constructions à usage agricole :

Elles doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Le bardage bois est fortement conseillé aux nouveaux bâtiments agricoles. Les teintes des bâtiments devront être sombres et devront s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage.

Les toitures métalliques sont également autorisées.

Constructions à usage d'habitation en zone A (habitation de l'exploitant agricole)

Toute construction devra respecter le style local.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable). Voir les RAL indiqués en annexes. La teinte doit être uniforme sur les habitations principales et les listels doivent être dans une teinte similaire à la couleur principale pour obtenir un contraste.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques ou de bois : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les colombages devront être conservés et entretenus.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

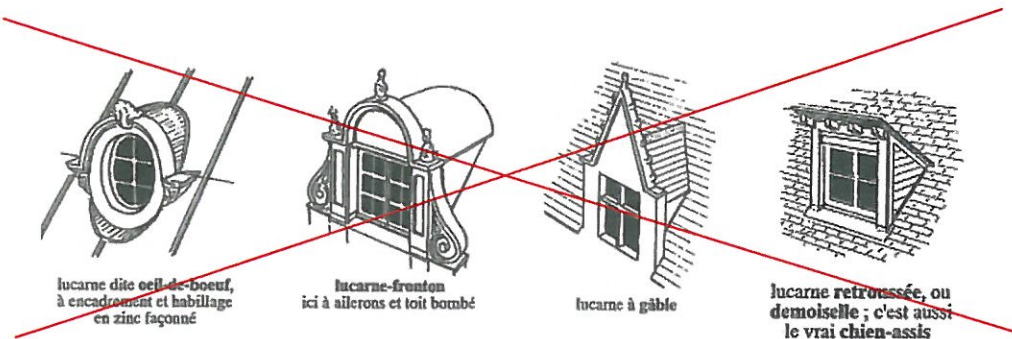
Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront comprises entre 40° et 50°. Dans le cas d'annexes ou d'extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées entre 15° et 50°.

Dans le cas de toitures à quatre pans, la pente des croupes pourra être supérieure à 50°.

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

- Les lucarnes interdites sont :
- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,
- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

Exemple d'un châssis de toit encastré :



Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Matériaux et couvertures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Le zinc, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées uniquement sur les annexes et extensions.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle et aux abris de jardin.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Divers

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles possible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Dans les secteurs Ah : les annexes et extensions devront respecter les mêmes règles d'aspect extérieur que les annexes et extensions en zone UA.

Dans toutes les zones :

Clôtures, Murs:

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont autorisées sous réserve :

- d'une hauteur maximale de 1,5m, sauf dans le cas de l'extension d'un mur existant,
- d'être doublées d'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)
- Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères,
- Les grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Les murs en plaque de ciment sont interdits.

Espaces bâtis protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Toute modification des éléments identifiés au document graphique en vertu de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme. De plus, toute modification de ces éléments devra tenir compte des préconisations inscrites dans la pièce n°4-b).

Article A 12 Stationnement

Non réglementé.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales (se référer à la pièce n°4-b).

Section III.Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre IV. Les emplacements réservés

Textes de référence et définition

Code de l'Urbanisme Article L123-1-5 :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Le classement de terrains en emplacement réservé permet donc de les protéger pour permettre la réalisation future d'un équipement.

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert...

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve et l'emprise approximative.

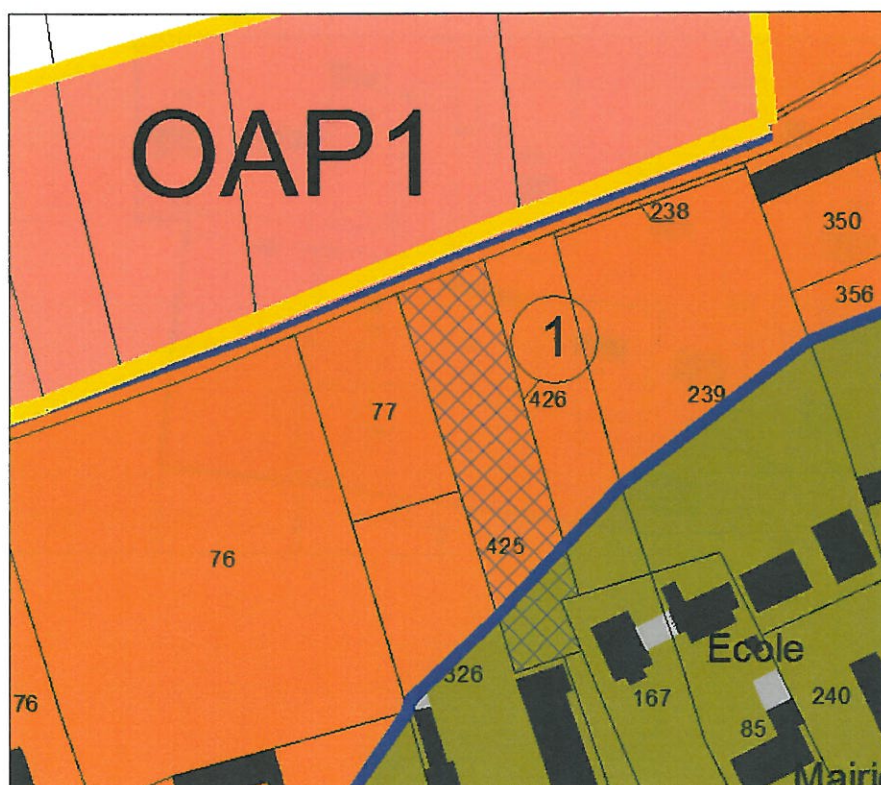
Emplacement réservé n°1

Affectation de l'emplacement réservé
Equipements scolaires et de loisirs

Bénéficiaire
Commune

Section, parcelles
OC n°425

Localisation, superficie approximative (en m²)
1073m²



Emplacement réservé n°2

Affectation de l'emplacement réservé

Aire de retournement service de secours

Bénéficiaire

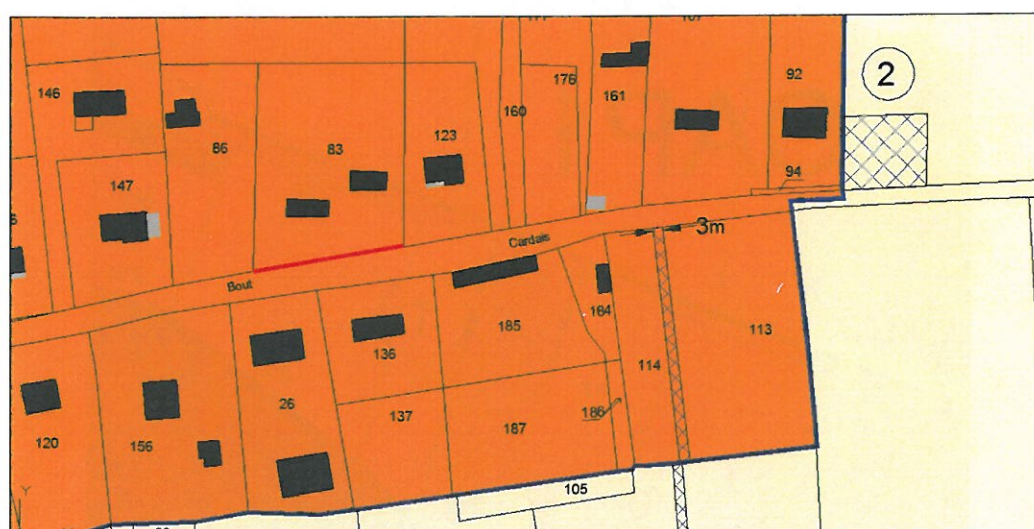
Commune

Section, parcelles

ZC n°91

Localisation, superficie approximative (en m²)

532m²



Emplacement réservé n°3

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement du chemin pour circulation à double sens de 2,5m de chaque côté du chemin, et pan coupé d'environ 13m pour aménagement du carrefour.

Bénéficiaire

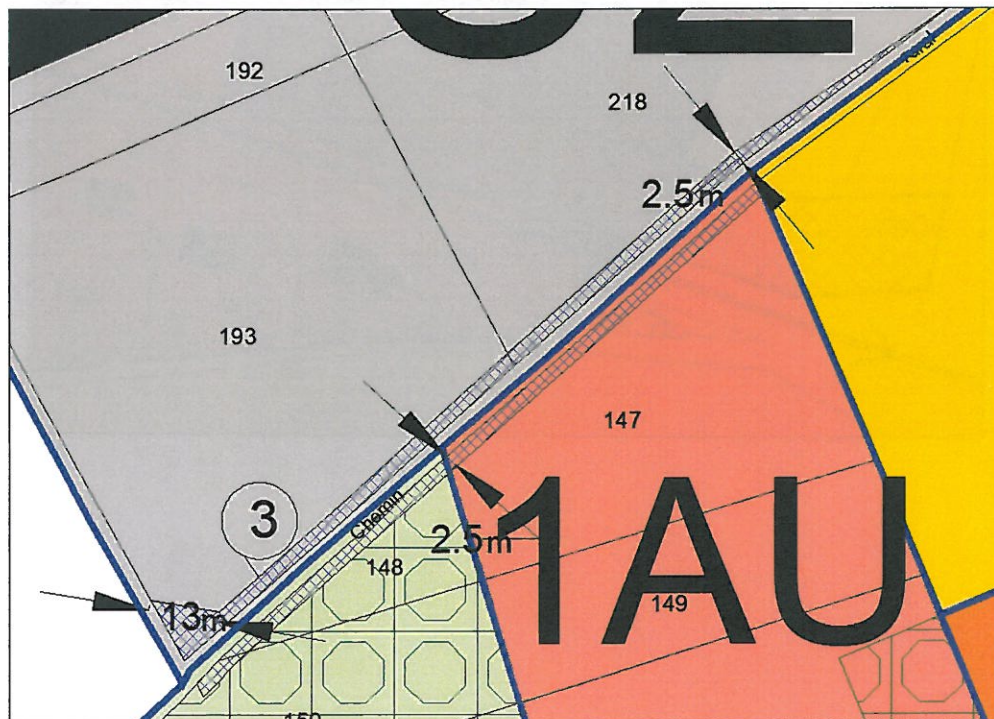
Commune

Section, parcelles

ZA 193, 147, 148, 150, 218.

Localisation, superficie approximative (en m²) :

775m²



Emplacement réservé n°4

Affectation de l'emplacement réservé

Création d'une liaison douce (20m de largeur)

Bénéficiaire

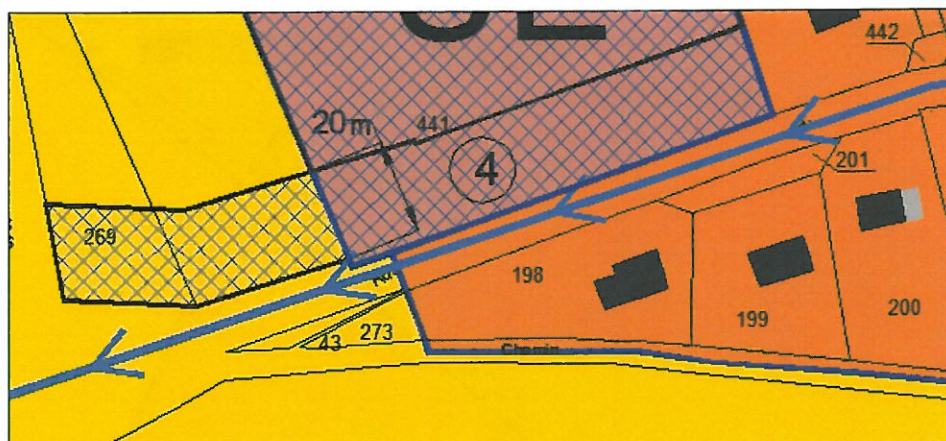
Commune

Section, parcelles

OC 269, 280, 441

Localisation, superficie approximative (en m²) :

3122m²



Emplacement réservé n° 5

Affectation de l'emplacement réservé

Création d'une haie et d'une noue pour la gestion des eaux de ruissellement (5m de largeur)

Bénéficiaire

Commune

Section, parcelles

ZD 53, 30, 29, 50

Localisation, superficie approximative (en m²) :

1650m²



Emplacement réservé n°6

Affectation de l'emplacement réservé

Espace vert

Bénéficiaire

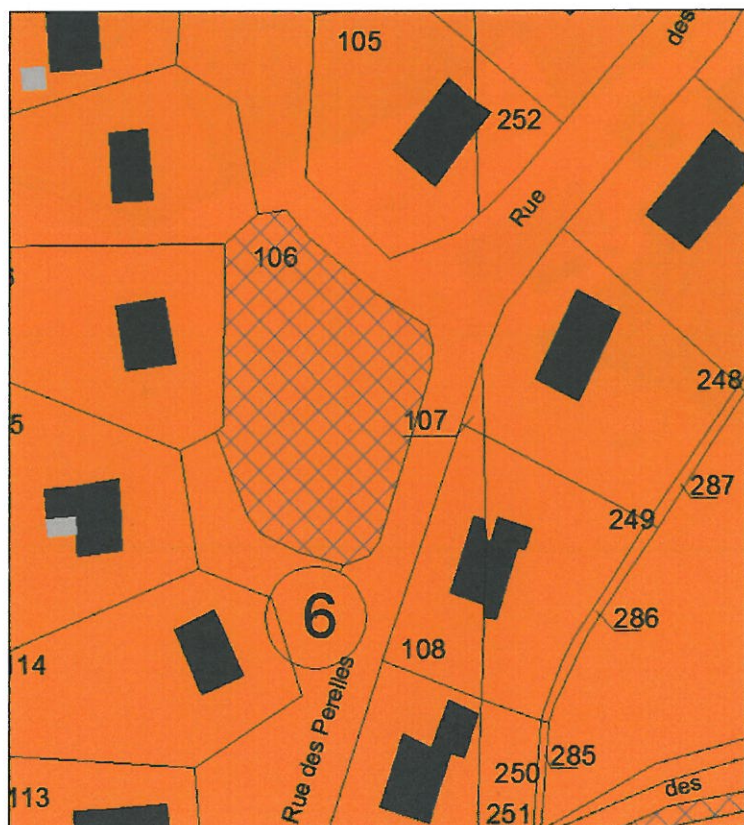
Commune

Section, parcelles

ZB 106

Localisation, superficie approximative (en m²)

1235m²



Emplacement réservé n°7

Affectation de l'emplacement réservé

Réserve – mare communale des Pérelles

Bénéficiaire

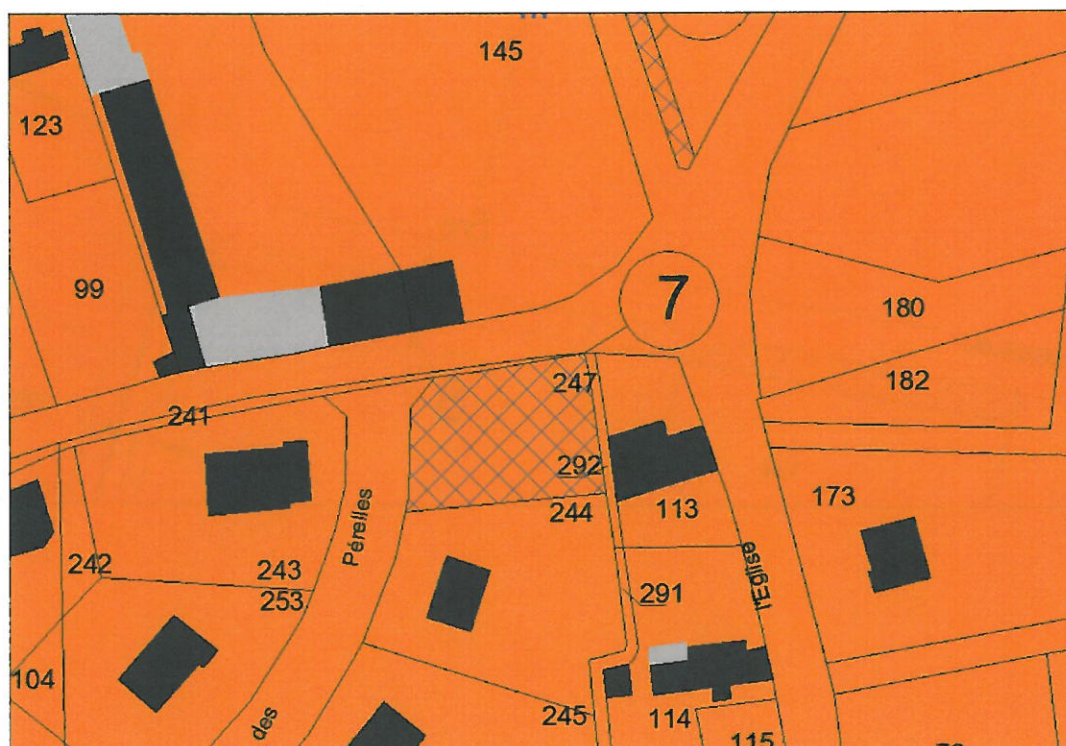
Commune

Section, parcelles

OC 247

Localisation, superficie approximative (en m²)

614m²



Emplacement réservé n°8

Affectation de l'emplacement réservé

Création d'un fossé de 5m – retenue des eaux pluviales

Bénéficiaire

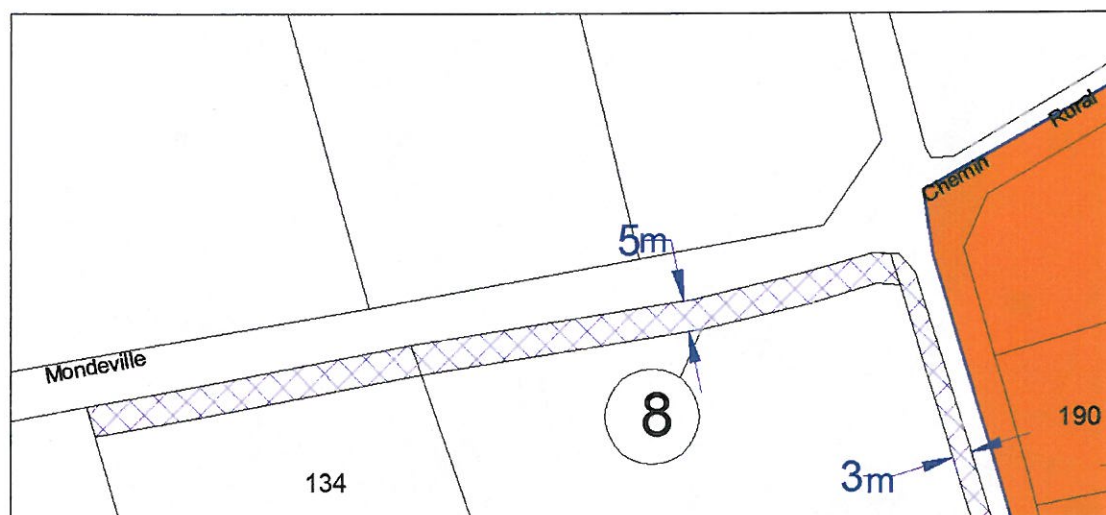
Commune

Section, parcelles

ZB 134, 146

Localisation, superficie approximative (en m²)

664m²



Emplacement réservé n°9

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de voirie de 3m

Bénéficiaire

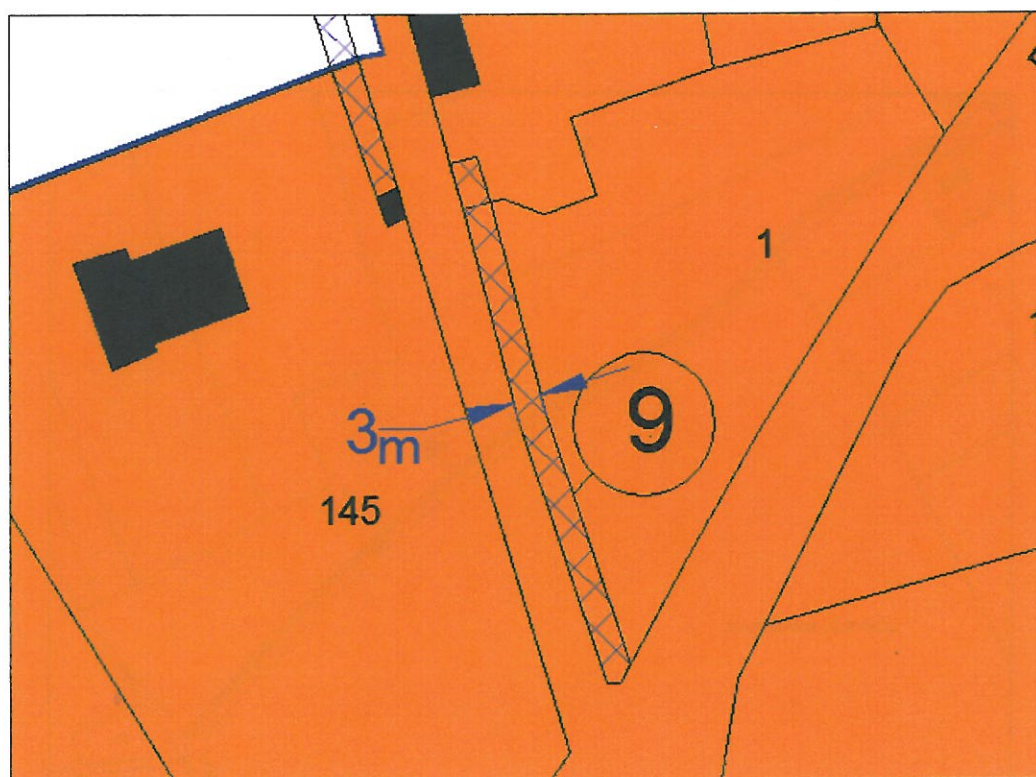
Commune

Section, parcelles

OA 1

Localisation, superficie approximative (en m²)

175m²



Emplacement réservé n°10

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de la route du Moulin Brûlé de 3m

Bénéficiaire

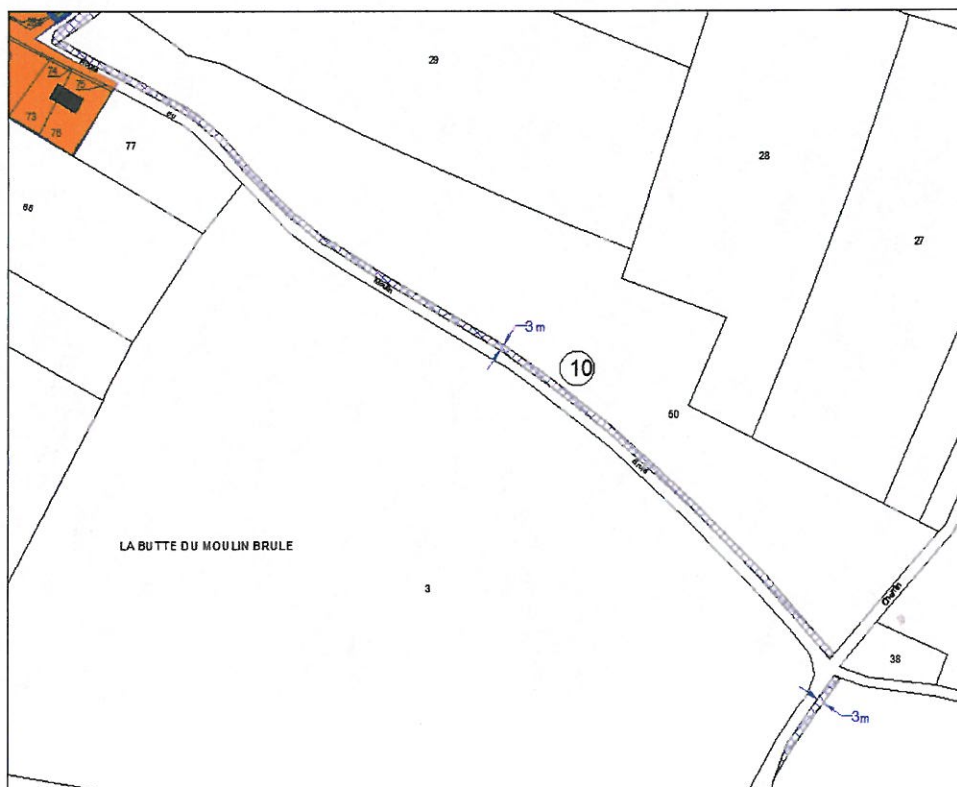
Commune

Section, parcelles

ZD 50

Localisation, superficie approximative (en m²)

1347m²



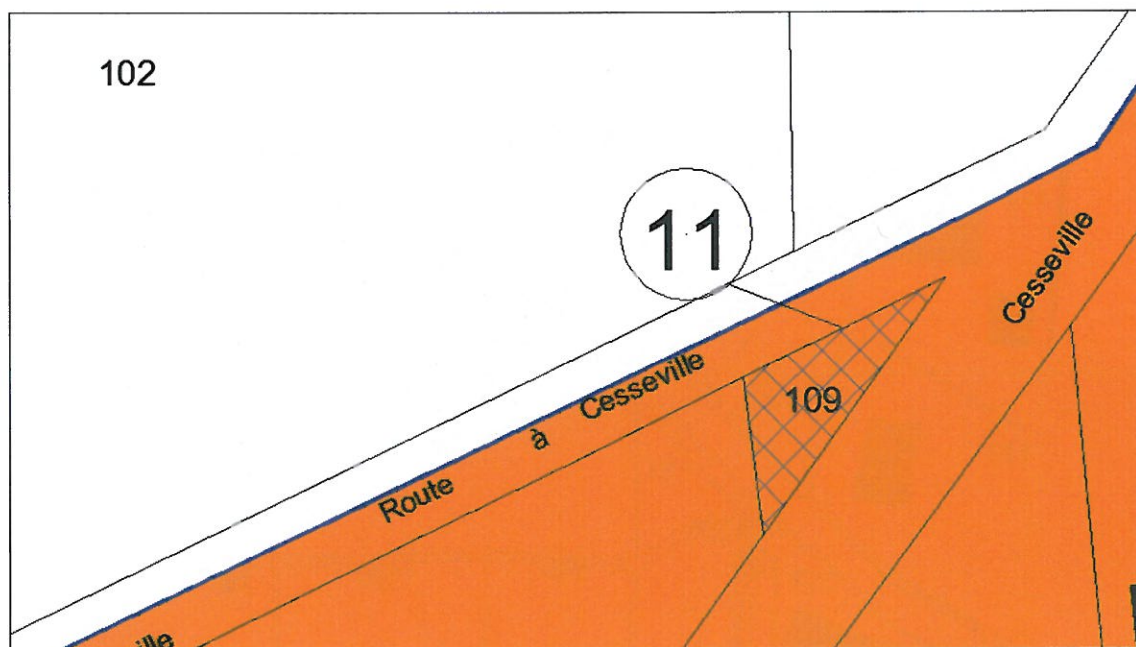
Emplacement réservé n°11

Affectation de l'emplacement réservé
Aménagement de sécurité du carrefour

Bénéficiaire
Commune

Section, parcelles
OA 109

Localisation, superficie approximative (en m²)
230m²



Emplacement réservé n°12

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement du chemin des Ecoliers de 3m

Bénéficiaire

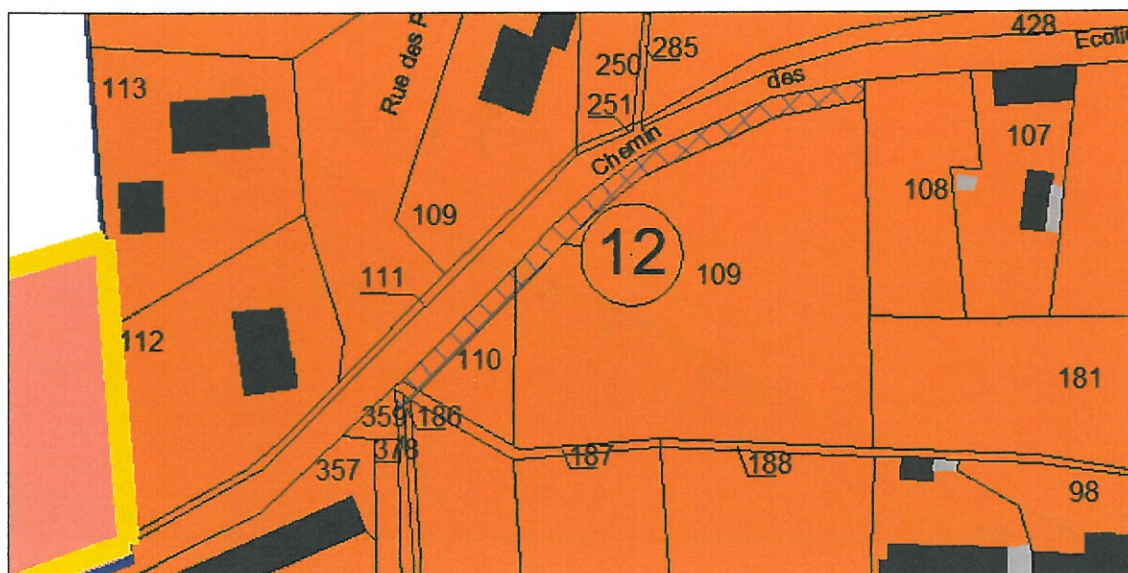
Commune

Section, parcelles

OC 109,110,187,186,378

Localisation, superficie approximative (en m²)

260m²



Emplacement réservé n°13

Affectation de l'emplacement réservé

Création de cheminements doux, largeur de 3m

Bénéficiaire

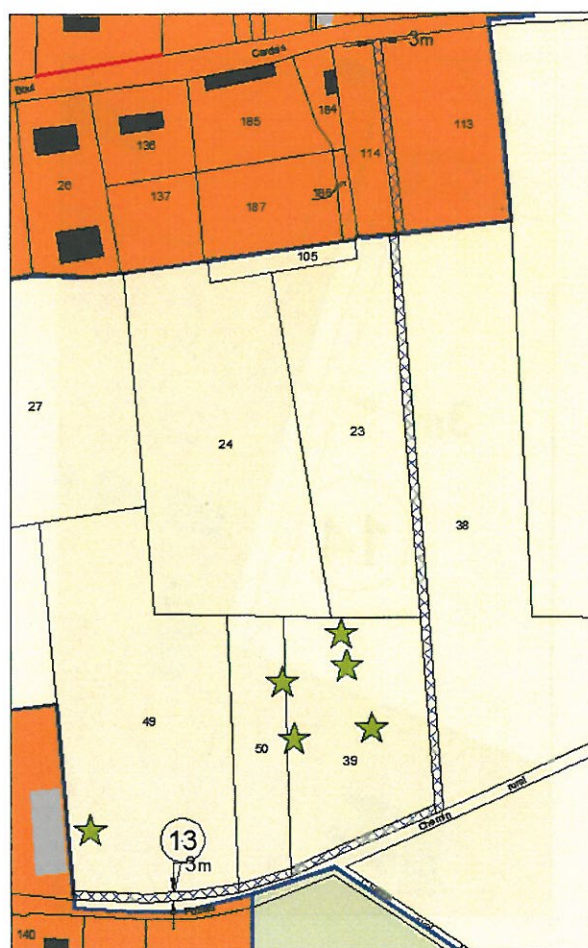
Commune

Section, parcelles

OA, ZC 49, 50, 39, 38, 114

Localisation, superficie approximative (en m²)

1217m²



Emplacement réservé n°14

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de la route d'Iville de 3m

Bénéficiaire

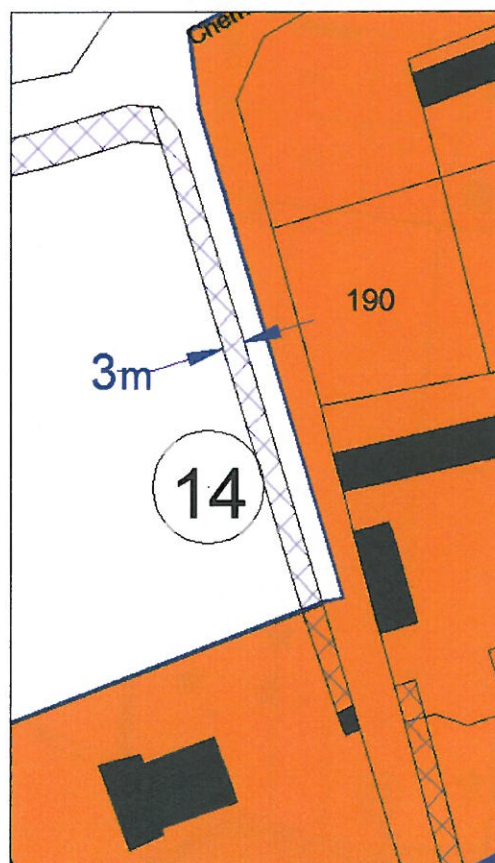
Commune

Section, parcelles

ZB 145, 146

Localisation, superficie approximative (en m²)

250m²



Emplacement réservé n°15

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement du chemin des écoliers de 3m

Bénéficiaire

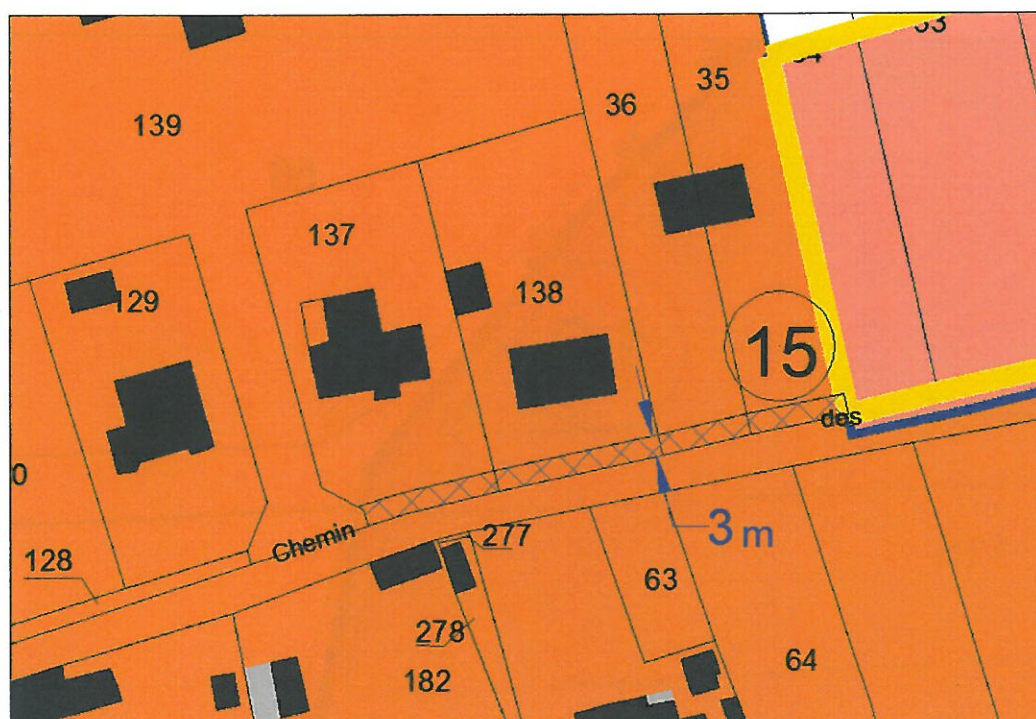
Commune

Section, parcelles

ZB 137, 138, 36, 35

Localisation, superficie approximative (en m²)

200m²



Emplacement réservé n°16

Affectation de l'emplacement réservé

Aménagement du carrefour

Bénéficiaire

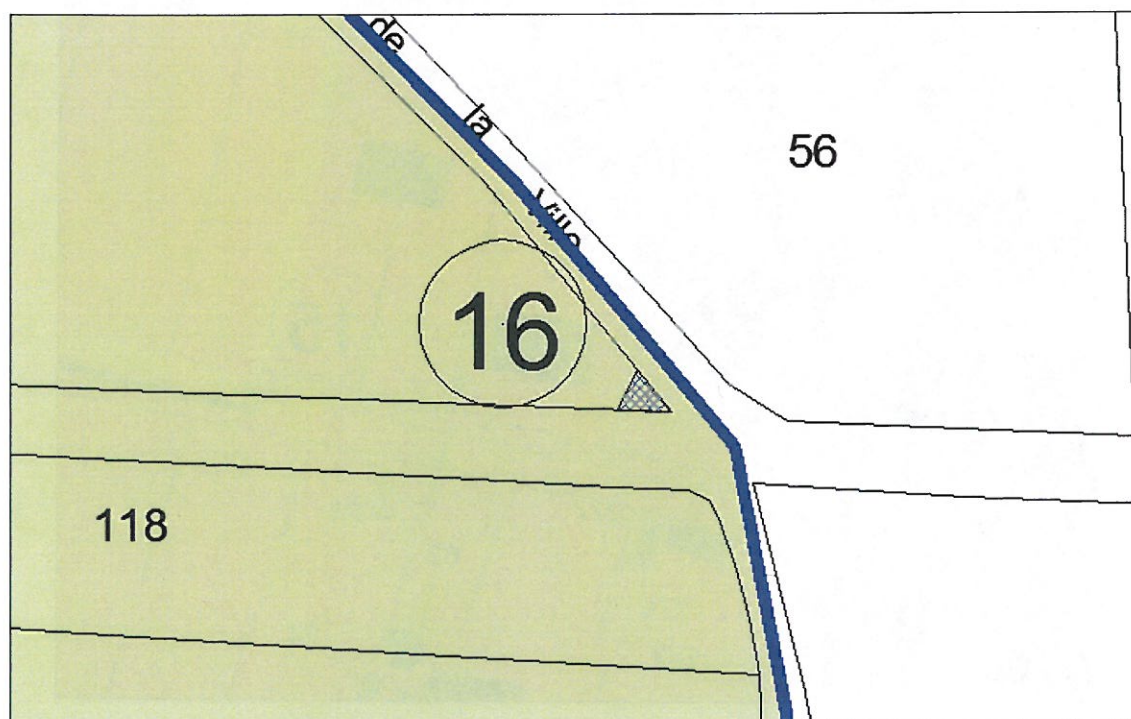
Commune

Section, parcelles

ZC 40

Localisation, superficie approximative (en m²)

10m²



Emplacement réservé n°17

Affectation de l'emplacement réservé

Trame verte – lien entre la Mare du Routoir et la mare du Bucot de 3m.

Bénéficiaire

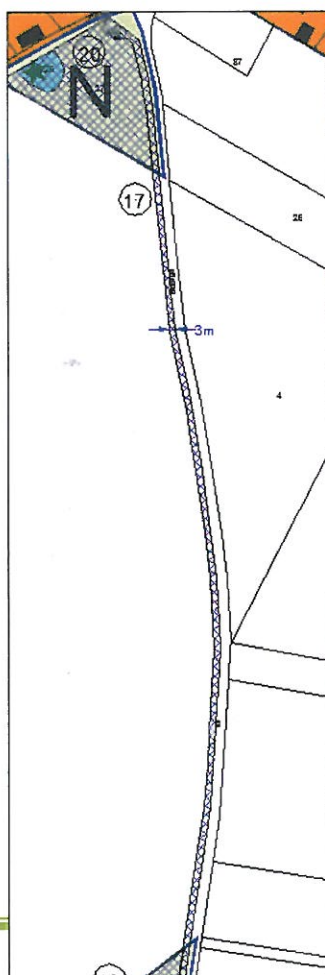
Commune

Section, parcelles

ZE 17, 32, 27

Localisation, superficie approximative (en m²)

1570m²



Emplacement réservé n°18

Affectation de l'emplacement réservé

Protection de la ZNIEFF – Mare du Routoir

Bénéficiaire

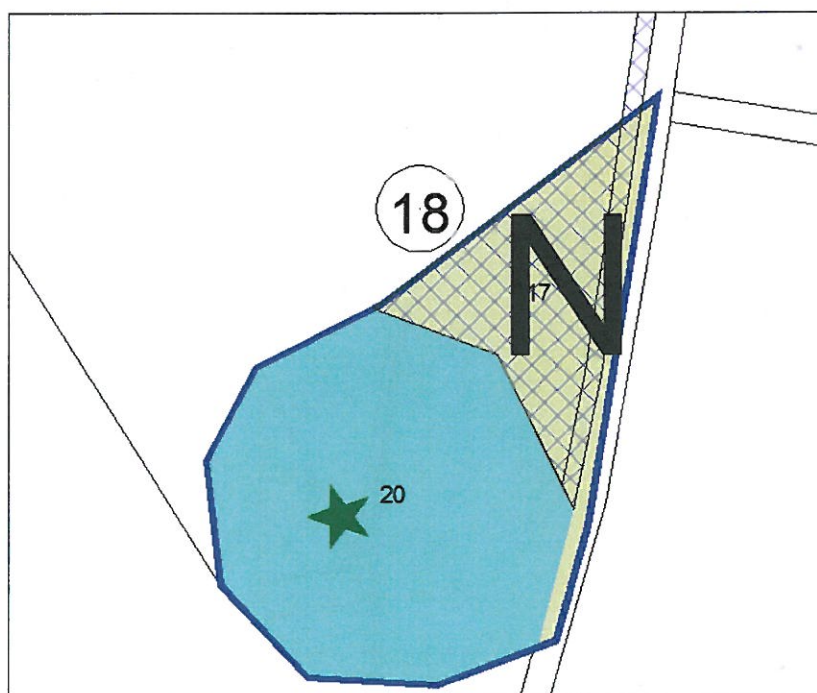
Commune

Section, parcelles

ZE 17

Localisation, superficie approximative (en m²)

1056m²



Emplacement réservé n°19

Affectation de l'emplacement réservé

Aménagement de l'accès au SETOM, élargissement de 6m

Bénéficiaire

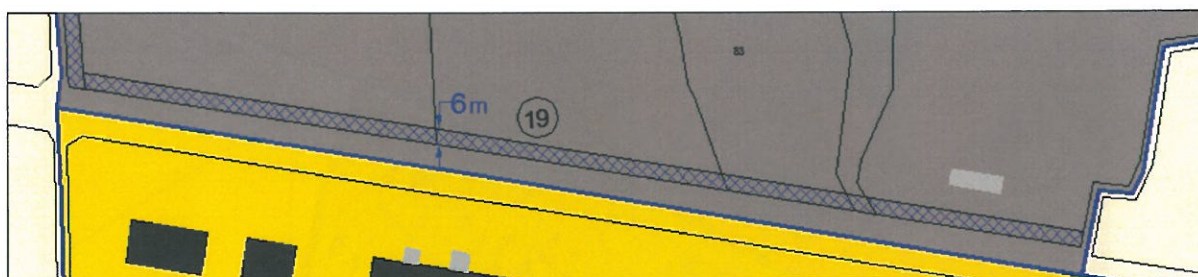
Commune

Section, parcelles

ZD 47, 82, 83, 84

Localisation, superficie approximative (en m²)

2330m²



Emplacement réservé n°20

Affectation de l'emplacement réservé

Protection de la mare du Bucot

Bénéficiaire

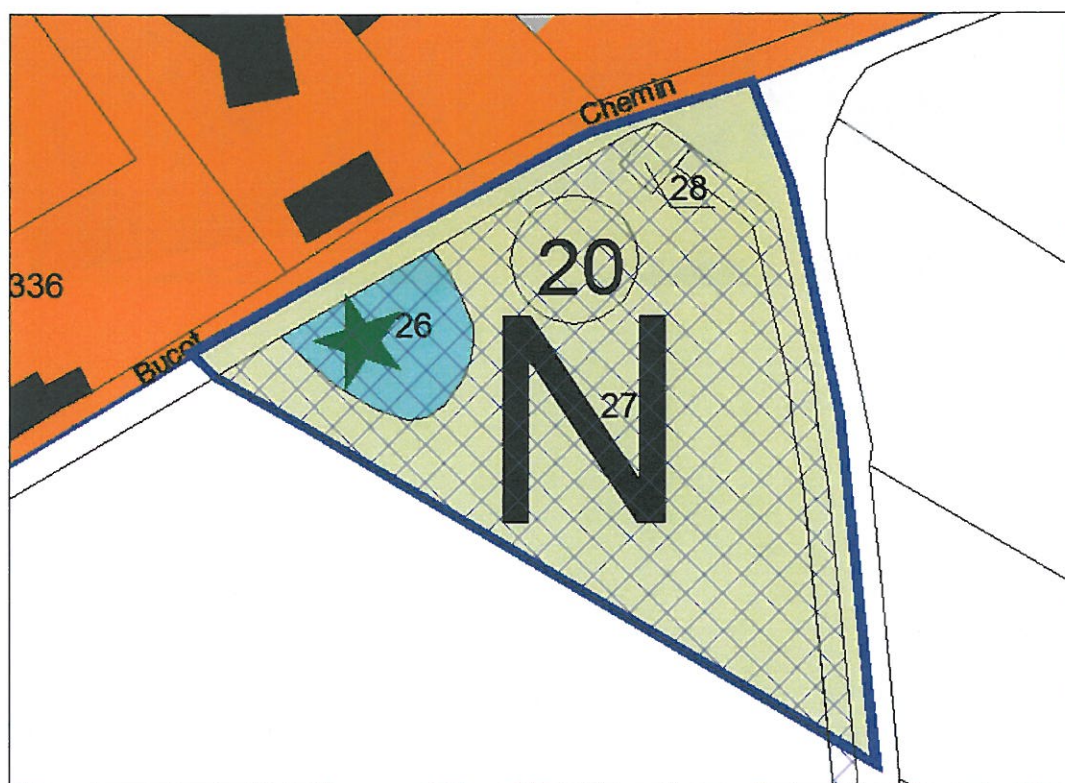
Commune

Section, parcelles

ZE 26, 27, 28

Localisation, superficie approximative (en m²)

2640m²



Emplacement réservé n°21

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de la voirie (RD 24) de 3m

Bénéficiaire

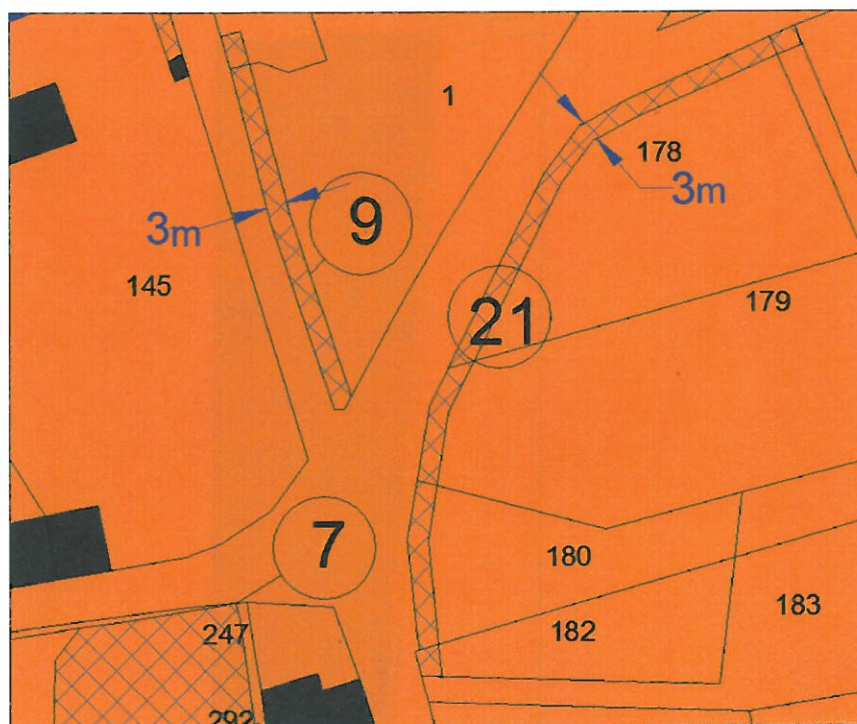
Commune

Section, parcelles

OA 178, 179, 180, 182

Localisation, superficie approximative (en m²)

370m²



Emplacement réservé n°22

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de la route du Moulin Brûlé de 6m

Bénéficiaire

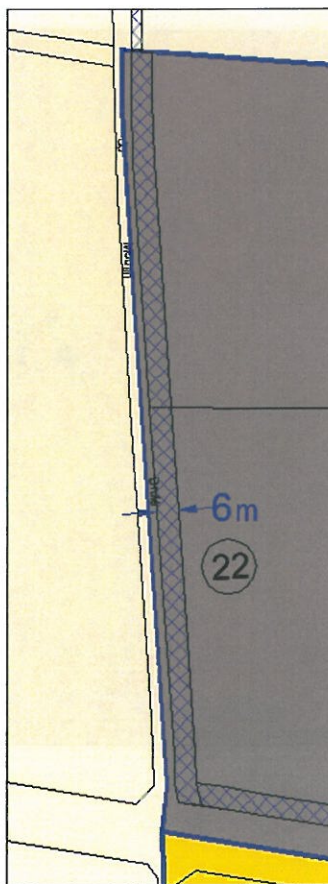
Commune

Section, parcelles

ZD 47, 9

Localisation, superficie approximative (en m²)

1258m²



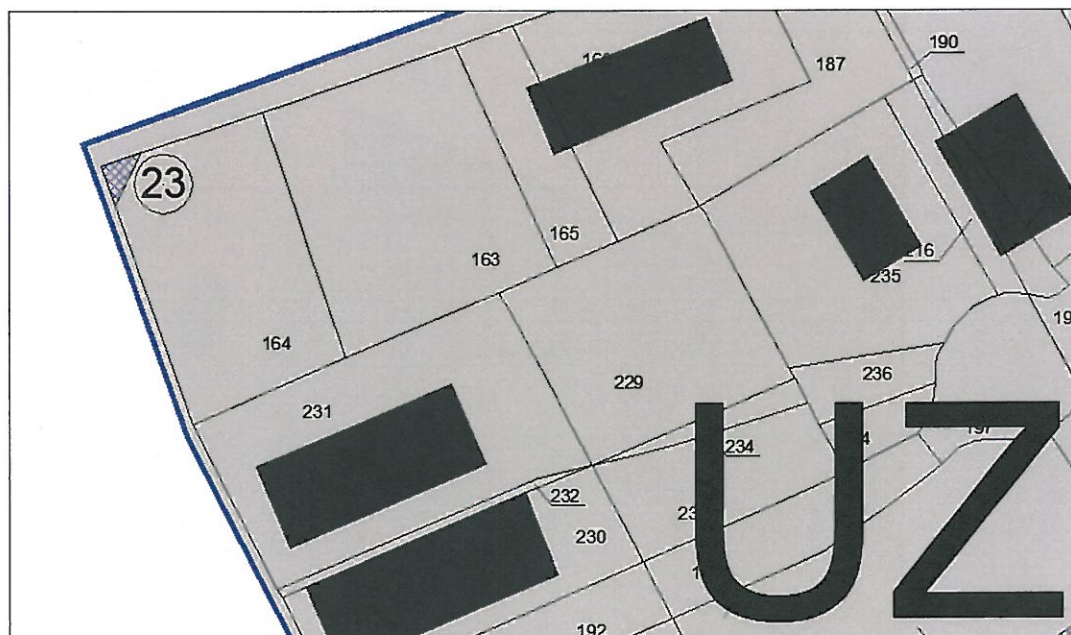
Emplacement réservé n°23

Affectation de l'emplacement réservé
Aménagement du carrefour

Bénéficiaire
Commune

Section, parcelles
ZA 164

Localisation, superficie approximative (en m²)
50m²



Emplacement réservé n°24

Affectation de l'emplacement réservé
Création de la future salle des associations

Bénéficiaire

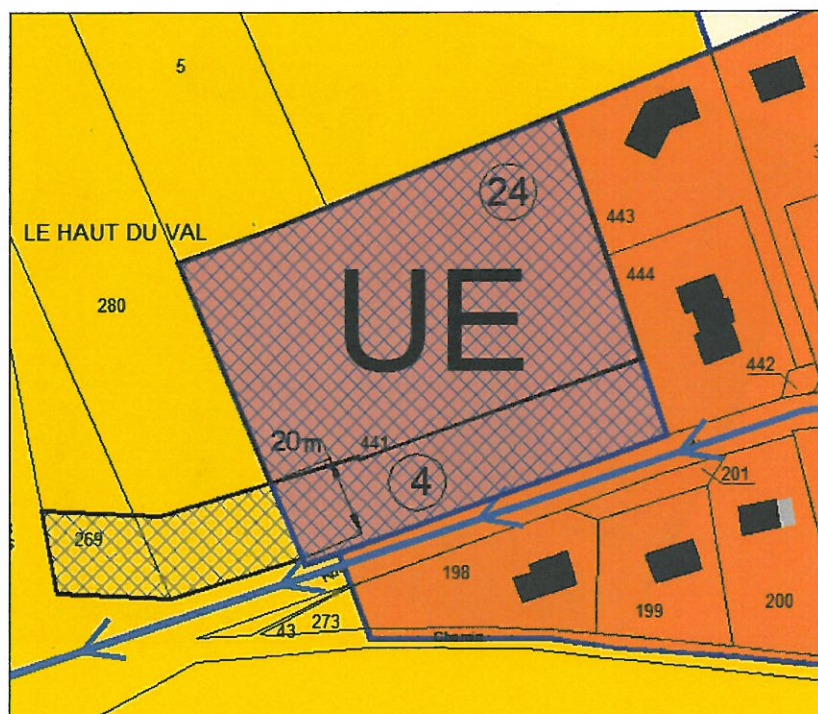
Commune

Section, parcelles

0C n°441

Localisation, superficie approximative (en m²)

6000m²



Emplacement réservé n°25

Affectation de l'emplacement réservé

Création de cheminements doux

Bénéficiaire

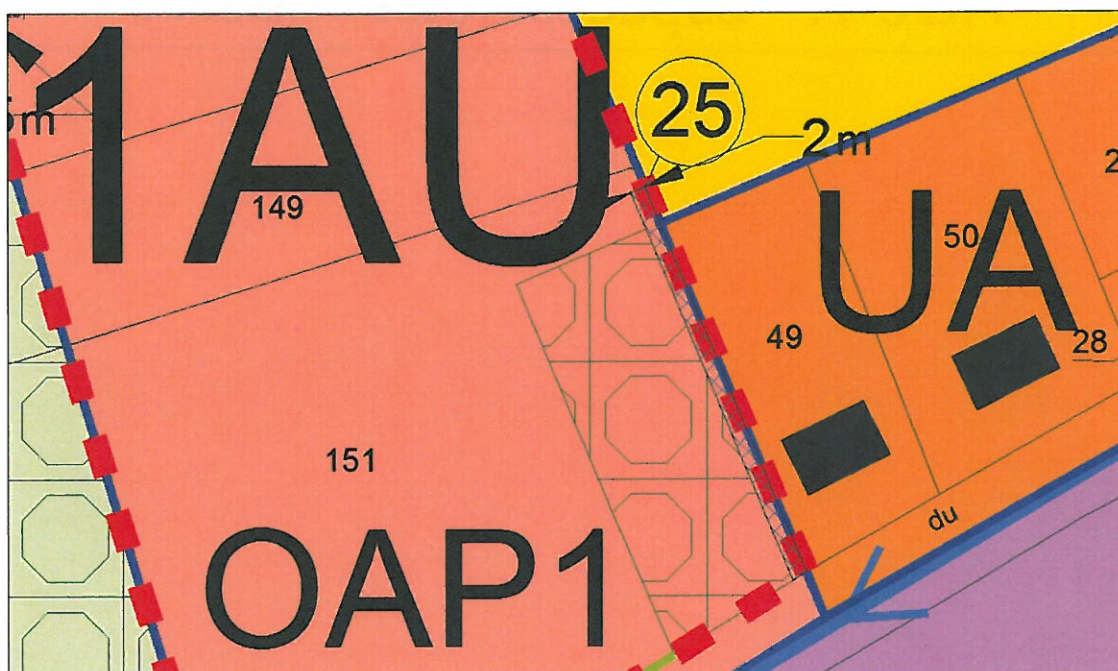
Commune

Section, parcelles

ZA 151

Localisation, superficie approximative (en m²)

107m²



Titre V. Espaces boisés classés

Textes de référence

Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Définition

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

Les effets de l'inscription des espaces boisés classés

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

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

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

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

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les

coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les Espaces Boisés Classés de la commune (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Les EBC de la commune couvrent au total 4,3 hectares.