

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

SOUS-PREFECTURE
DES ANDELYS

- 2 OCT. 2012

ARRIVEE

Commune de **MAINNEVILLE**

DEPARTEMENT DE L'EURE

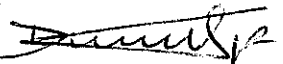
Règlement

APPROBATION :

22 SEP. 2012

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

22 SEP. 2012



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MAINNEVILLE, Département de l'EURE, code INSEE : 27 379.

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

2.1. - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

2.1.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- les dispositions légales du Code de l'Urbanisme ;
- la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat (loi n° 73.1193 du 27 décembre 1973) sur l'urbanisme commercial ;
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°3.0 et 3.1 ;
- la législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ;
- le Code Minier pour le réaménagement des carrières ;
- l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme relatif au Permis de démolir.

2.1.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment :

- le règlement sanitaire départemental ;
- les articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme.
- le Schéma Directeur d'Assainissement.

ARTICLE 3 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS ET LOTISSEURS

3.1. - La participation des constructeurs et lotisseurs aux équipements publics est régie par les articles L 332.6 à L 332.16 du Code de l'Urbanisme.

Dans tous les cas où cela s'avère nécessaire, seront demandés au constructeur :

3.1.1 - Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages collectifs, notamment celles prévues à l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme.

3.1.2 - Les participations prévues aux articles L 332.11 et 332.12 du Code de l'Urbanisme,

3.1.3 - La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L 35.4 du Code de la Santé Publique.

3.1.4 - Le financement des branchements.

- 3.1.5 - Des contributions demandées pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau et d'énergie calorifique.

Ces dispositions s'appliquent aux lotisseurs qui, de plus, peuvent avoir à leur charge :

- 3.1.6 - Les équipements propres aux lotissements susceptibles d'être ultérieurement classés dans la voirie et les réseaux collectifs.
- 3.1.7 - Les aménagements des terrains et réseaux appartenant au Domaine Public (ou devant y être inclus) qui résulteront de la réalisation du lotissement et notamment la mise à la cote définitive des terrains qui seront cédés nus et dégagés.
L'installation en souterrain des réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution.
- 3.1.8 - Une participation forfaitaire représentative de la Taxe Locale d'Equiptement et des contributions énumérées dans les paragraphes 3.1.1 et 3.1.3 ci-dessus, qui pourraient être exigées des futurs constructeurs.

L'ensemble de ces dispositions peut être appelé à modification dans le cadre des textes d'application de la loi du 13 Décembre 2000 dite loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, et également de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 4.1. - Plans de zonage et plans annexes au règlement :

- Plans de zonage :
Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation future (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur un plan de zonage (documents 2.1 au 1:5000 ; 2.2 et 2.3 au 1:2500). Sur ces plans figurent également les espaces boisés classés et espaces boisés à créer, ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

- Annexes au règlement 2.0A3 et 2.0A4 :
Elles recensent les éléments protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, "pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique".

Dans l'annexe 2.0A3 figurent :

- les bâtiments remarquables, façades et murs à préserver
- Les alignements à conserver

Dans l'annexe 2.0A4 sont représentés les haies, alignements végétaux et vergers à préserver.

Ces zones définies se voient appliquer les dispositions du titre II du présent règlement:

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage et identifiés par un numéro d'opération. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est inscrit dans la légende avec la définition des opérations et actions à engager.
- les espaces boisés classés à conserver par le Plan Local d'Urbanisme sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides.
- les espaces boisés classés à créer sont repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins.

- les secteurs d'alignement à préserver sont représentés par une trame pointillée grise.
- les haies, alignements végétaux à préserver sont représentés par un trait pointillé noir, et les vergers par une trame grise en damier.

4.2. - Règlement :

Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui leur correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Nature de l'occupation du sol :

Article 1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisations particulières

Conditions de l'occupation du sol :

Article 3 Accès et voirie

Article 4 Desserte par les réseaux

Article 5 Caractéristiques des terrains

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

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Article 8 implantation des constructions sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol des constructions

Article 10 Hauteur des constructions

Article 11 Aspect extérieur, Toitures, Clôtures

Article 12 Stationnement

Article 13 Espaces libres, plantations, espaces boisés.

Possibilités maximales d'occupation du sol :

Article 14 Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles fixées aux articles 3 à 13 des règlements de zone doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire, dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes (Art. L123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

Lorsqu'une construction répond à la définition de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement de C.O.S., si une limite de C.O.S. a été fixée, peut être appliqué.

ARTICLE 6 - RAPPELS DES PROCÉDURES

6.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

6.2 - Les démolitions sont soumises à autorisation, au titre de l'article R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme

6.3 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (articles R421-17 alinéa d et R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme)

6.4 - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit, au titre de l'article L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

6.5 - Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

6.6 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier.

6.7 - Espaces boisés classés à créer :

Les bois et plantations repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins sont classés pour être boisés. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La plantation de ces espaces est obligatoire.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISABLES

TITRE II - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

La zone UA regroupe l'ensemble des espaces urbanisés centraux à caractère ancien. Elle comporte des logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que des activités, commerces, services et équipements.

Caractère du secteur UAac :

Le secteur UAac correspond à la zone bâtie de la propriété remarquable du Château de Mainneville (site classé), situé dans le centre-bourg. Les dispositions réglementaires qui lui sont propres permettent de la transformer afin d'y implanter une activité économique, sous réserve de la préservation architecturale des bâtiments existants et du confortement de la qualité patrimoniale du site.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants.
- 1.7 - Les exhaussements et affouillements de sols, excepté ceux répondant aux dispositions de l'article UA1 1 .1 .3 ou de l'article UA2.1.2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.
- 2.1.3 - La modification et la démolition des bâtiments remarquables, des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0 A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Toutes constructions, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir.
- 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles UA3 à UA5 et UA7 à UA10 pourront ne pas leur être appliquées. Les articles UA6.1 et UA11.1 restent opposables.
- 2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles UA6, UA7, UA8, UA9, UA10 et UA12 peuvent ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article UA11.1 reste opposable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus d'une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotement) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements répondent aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre à la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
 - o Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
 - o Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

6.1 - Distance d'implantation :

- Excepté dans les secteurs d'alignements à préserver repérés par une trame pointillée en annexe 2.0A3, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m de la limite opposée de l'assiette de la voie publique.
- Les nouveaux accès (portails,..) doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à l'assiette de la voie publique, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci.

6.2 - Orientation des constructions à usage d'habitation individuelle

Les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle, et les extensions des habitations existantes doivent être implantées de manière à disposer le mur-pignon de la construction parallèlement à la voie, dès lors que cette disposition ne compromet pas la constructibilité de la parcelle.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Implantation des constructions en zone UA :

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

7.2 - Implantation des constructions en secteur UAac :

- Soit en limite séparative.
- Soit en retrait par rapport à la limite séparative

7.3 - Cas particulier :

Dans les secteurs d'alignement à préserver repérés par une trame pointillée en annexe 2.0A3, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes peuvent avoir une hauteur équivalente à celle des constructions existantes situées dans les parcelles voisines, dès lors qu'elles se situent en limite de la voie publique.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder **15%** de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation :
La hauteur hors tout des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Constructions nouvelles à usage d'activité ou d'équipement public :
La hauteur hors tout des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial.

10.2 - Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à ces cotes :

La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes, peut être autorisée dans la mesure où les dispositions de l'article UA11 sont respectées.

10.3 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

- 11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- 11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.
- 11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.
- 11.1.4- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique.
- 11.1.6- Les caves et sous-sols :
 - Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau.
 - Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure qui ne respecte pas les clauses de l'article **11.1.3** ne sont pas autorisés.

11.2 -Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Aspects des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de tous usages :

Les revêtements doivent être réalisés à partir

 - d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
 - d'enduits hydrauliques de finition talochée de teintes choisies dans les références RAL 1 01 5 ou RAL1013.
 - de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
 - de matériaux verriers
 - d'essentages ou vêtements d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés
- Pignons des constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :
 - Les pointes de pignon visibles de la voie publique doivent être revêtues d'un essentage de bois ou d'ardoises.
 - Les pignons visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.
 - La largeur du pignon sur rue devra être compatible avec les architectures traditionnelles existantes dans la commune.

- Cas particuliers :

- Les surfaces transparentes ou translucides des constructions nouvelles, extensions et de leurs annexes, visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers.
- Bâtiments remarquables, façades et murs repérés en Annexe 2.0A3 :
Les murs et façades peuvent être modifiés pour la création d'entrée ou de baies, sous réserve que :
 - o les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante,
 - o la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respectée,
 - o le procédé constructif soit respecté.Ils doivent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.
- Concernant le secteur UAac : L'ensemble des installations bâties existantes doit être conservé. Les modifications (extension, ouvertures, condamnation d'ouvertures, ...) doivent respecter l'architecture des bâtiments dans les termes de l'article 11.1.1 et 11.1.2 ; les constructions nouvelles doivent être composées dans les mêmes termes.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles et extensions :
 - Formes autorisées :
 - o à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
 - o que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux,
 - o et de la réalisation d'un débord de toiture de supérieur ou égale à 25 cm sur toute face de la construction.
 - o en terrasse végétalisée, d'une hauteur maximale de 4 mètres
 - o en terrasse accessible, d'une hauteur maximale de 4 mètres
 - o de forme libre, sous réserve que l'article UA1 1.1.1 soit respecté.
 - Matériaux autorisés des couvertures à pentes :
 - o en ardoises naturelles,
 - o en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 70 tuiles par mètre carré)
 - o en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)
 - o en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois... (dans ce dernier cas les pentes supérieures à 45° nécessitées par l'usage de ces matériaux sont autorisées)

11.2.3- Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite de l'espace public :
 - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non, sur sa face intérieure, d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.
 - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées, ou en bauge
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Matériaux autorisés des nouvelles clôtures situées en limite séparative :
 - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non d'un grillage, avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.
 - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées, ou en bauge Claustres ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
 - Clôtures en maçonnerie recouvertes d'un enduit taloché d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, de teinte choisie dans les références RAL 1015 ou RAL 1013, ou très approchant.
- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes (confer schéma en annexe 2.0A2) :
 - Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
 - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
 - Piliers, soit en brique de terre cuite rouge non flammée, en appareillage de pierres locales, soit en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.
- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.
- Cas particuliers :
 - Clôtures repérées en Annexe 2.0A3 :

Elles peuvent être modifiées pour la création d'une entrée et sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante.

Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.
 - Haies, alignements végétaux et vergers repérés en Annexe 2.0A4 :

Ils ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

Toutefois, leur déplacement peut être autorisé s'il s'avère nécessaire pour la réalisation de travaux ou d'un projet (ouverture pour un accès, création d'un cheminement piéton sécurisé).

ARTICLE UA 1 2 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 -Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

12.2 -Nombre de places à réaliser;

- en habitations individuelles : 3 places minimum par logement
- en habitations collectives : 2 places minimum par logement
- en activités économiques :
 - 1 place par emploi
 - un nombre suffisant de places de stationnement des véhicules de l'entreprise
 - un nombre de places suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
 - un nombre de places correspondant à la capacité d'accueil maximale d'usagers.

- en équipements :
 - 1 place par emploi
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.
- en activités hôtelières autorisées :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant ou de réception
 - un nombre de places suffisant pour les livraisons et le personnel

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 1 3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 70% de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être d'un seul tenant, accessible et paysagée.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m d'espaces verts,
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UA11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confer annexe 2.0A1).

1 3.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UA11.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

13.4 - Espaces boisés classés à conserver :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans prescription particulière -

TITRE II - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB regroupe l'ensemble des constructions récentes situées en périphérie du centre. Elle a une vocation principale d'habitat. Elle comporte des lotissements d'habitations.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants.
- 1.7 - Les exhaussements et affouillements de sols, exceptés ceux répondant aux dispositions de l'article UB11.1.3 ou de l'article U82.1.2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.
- 2.1.3 - La modification et la démolition des bâtiments remarquables, des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0 A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Toutes constructions, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir.
- 2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles des articles 3 à 5 et 7 à 10 pourront ne pas leur être appliquées. Les articles 6.1 et 11.1 restent opposables.
- 2.2.3 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre. En ce cas, l'article 9 ne s'applique pas. De plus, les articles 6, 7, 8, 10 et 12 peuvent ne pas être appliqués si [es dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article 11.1 reste opposable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus d'une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotement) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements répondent aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre à la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
 - o Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
 - o Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

6.1 - Distance d'implantation :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m de la limite opposée de l'assiette de la voie publique.
- Les nouveaux accès (portails,...) doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à l'assiette de la voie publique, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 15% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 -Constructions nouvelles :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation :
La hauteur hors tout des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 8, mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Constructions nouvelles à usage d'activité ou d'équipement public :
La hauteur hors tout des constructions nouvelles destinées à d'autres usages que l'habitation ne peut excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial.

10.2 -Extensions et réhabilitation des constructions existantes supérieures à ces cotes :

La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes, peut être autorisée dans la mesure où les dispositions de l'article 11 sont respectées.

10.3 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient [es niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique.

11.1.6- Les caves et sous-sols :

- Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau.
- Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure qui ne respecte pas les clauses de l'article 11.1.3 ne sont pas autorisés.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Aspects des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée de teintes choisies dans les références RAL 101 5 ou RAL 1013 de parpaings agglomérés de ciment (si vêtu d'une couche de finition)
- de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition) de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtues d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en oeuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article UB11.1.1.

- Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher :
Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Cas particuliers :
 - Les surfaces transparentes ou translucides des constructions nouvelles, extensions et de leurs annexes, visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles et extensions :
 - Formes autorisées :
 - o à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
 - que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux,
 - et de la réalisation d'un débord de toiture de supérieur ou égale à 25 cm sur toute face de la construction.
 - o en terrasse végétalisée, d'une hauteur maximale de 4 mètres
 - o en terrasse accessible, d'une hauteur maximale de 4 mètres
 - o de forme libre, sous réserve que l'article UB11.1.1 soit respecté.
 - Matériaux autorisés des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :
 - o en ardoises naturelles,
 - o en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
 - o en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré)
 - o en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
 - o en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)
 - o en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois (dans ce dernier cas les pentes supérieures à 45° nécessitées par l'usage de ces matériaux sont autorisées)
- Annexes des constructions à usage d'habitation :
Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20m² de surface de plancher (garages, abris de jardin...) peuvent être de forme libre, mais doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3- Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée :
 - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non, sur sa face intérieure, d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.

- Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées, ou en bauge Clastras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
- Clôtures composées d'un soubassement minéral en appareillage de pierres locales ou enduit d'une hauteur maximale de 50 cm, surmontés de lices bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, et doublées sur sa face intérieure, ou non d'une haie végétale champêtre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- Clôtures en maçonnerie recouvertes d'un enduit taloché d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, partiellement appareillé (harpage de briques rouges non flammées ou pierres du pays, ou lisse de briques) et de teinte choisie dans les références RAL 1015 ou RAL 1013, ou très approchant, et surmontées d'une couverture en ardoise ou en tuiles de terre cuite.
- Toute autre clôture est prohibée.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite séparative :
 - Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 m), doublées ou non, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.
 - Clastras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.
 - Clôtures en maçonnerie recouvertes d'un enduit taloché d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, de teinte identique à celle de la construction principale, des constructions situées à proximité ou des murs de clôtures mitoyens, et surmontées d'une couverture.
 - Toute autre clôture est prohibée.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes (confer schéma en annexe 2.0A2) :
 - Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.
 - Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).
 - Piliers, soit en brique de terre cuite rouge non flammée, en appareillage de pierres locales, soit en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.

- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

- Cas particuliers :
 - Haies, alignements végétaux et vergers repérés en Annexe 2.0A4, création d'un cheminement piéton sécurisé).
Ils ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.
Toutefois, leur déplacement peut être autorisé s'il s'avère nécessaire pour la réalisation de travaux ou d'un projet (ouverture pour un accès, création d'un cheminement piéton sécurisé).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

12.2 - Nombre de places à réaliser :

- en habitations individuelles : 3 places minimum par logement
- en habitations collectives : 2 places minimum par logement
- en activités économiques :
 - 1 place par emploi
 - un nombre suffisant de places de stationnement des véhicules de l'entreprise
 - un nombre de places suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
 - un nombre de places correspondant à la capacité d'accueil maximale d'utilisateurs.
- en équipements :
 - 1 place par emploi
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.
- en activités hôtelières autorisées :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10m² de surface de salle de restaurant ou de réception
 - un nombre de places suffisant pour les livraisons et le personnel

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 70% de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être d'un seul tenant.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts,
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article UB11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confer annexe 2.0A1).

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article UB1 1.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

13.4 - Espaces boisés classés à conserver :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans prescription particulière -

TITRE II - CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère de la zone AU :

La zone AU est destinée à l'urbanisation future. Elle a pour principale vocation l'habitat.

Trois secteurs AU ont été définis sur le territoire de la commune et indicés AU1, AU2 et AU3. Pour chaque zone, un plan d'aménagement d'ensemble doit être élaboré et le présent PLU modifié, préalablement à leur urbanisation.

Le plan d'aménagement d'ensemble de chaque zone devra respecter les orientations particulières, définies en annexe du PADD (document 1.1).

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toute installation ou construction, exceptées celles qui sont mentionnées en AU2.2.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants.
- 1.7 - Les exhaussements et affouillements de sols, excepté ceux répondant aux dispositions de l'article 11.1.3 ou de l'article 2.1.2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.
- 2.1.3 - La modification et la démolition des bâtiments remarquables, des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0 A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. L'article AU11, premier alinéa, reste opposable.
- 2.2.2 - Les clôtures, sous réserve de respecter l'article 11.2. L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2.2.3 - L'urbanisation de la zone AU est autorisée, sous réserve de la modification du P.L.U. et de l'élaboration d'un Plan d'Aménagement d'ensemble de la zone concernée, qui respecte les orientations particulières d'aménagement portant sur cette zone, annexées au PADD.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus d'une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotement) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre à la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
 - o Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
 - o Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les emprises au sol des constructions nouvelles

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les hauteurs des constructions nouvelles.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

- 11.1.1 - Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- 11.1.2 - Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.
- 11.1.3 - Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.2 - Aspect extérieur des constructions :

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira l'aspect extérieur des constructions.

11.3 - Clôtures, Murs, portails :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures nouvelles doivent être végétales, d'une hauteur maximale de 2 mètres (confer cahier des servitudes paysagères en 2.0A1). Toute autre clôture est prohibée.
- Cas particuliers :

Les haies et alignements végétaux repérés en Annexe 2.0A4 ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

Toutefois, leur déplacement peut être autorisé s'il s'avère nécessaire pour la réalisation de travaux ou d'un projet (ouverture pour un accès, création d'un cheminement piéton sécurisé).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 - Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

12.2 - Nombre de place à réaliser :

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira le nombre de places de stationnement à réaliser.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Pourcentage d'espaces verts :

Le schéma d'aménagement d'ensemble définira les pourcentages d'espaces verts à réaliser pour toute construction nouvelle.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m² d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts,
- haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AU11.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confer annexe 2.0A1).

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AU1 1.1.

Les dispositions minimales de plantations sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

13.4 -Espaces boisés classés :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.5 -Espaces boisés classés à créer;

Les bois et plantations repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins sont classés comme espaces boisés à créer. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La plantation de ces espaces est obligatoire.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions nouvelles devront présenter un Coefficient maximal d'Occupation du Sol de 0,20.

TITRE II - CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone AUa

La zone AUa est destinée à une urbanisation immédiate. Elle a pour principale vocation l'habitat. L'urbanisation des secteurs AUa devra respecter les orientations particulières définies en annexe du PADD (document 1.1).

2 secteurs AUa ont été définis et indices AUa1 et AUa2.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1 - Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.

1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries. 1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.

1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.

1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants.

1.7 - Les exhaussements et affouillements de sols, excepté ceux répondant aux dispositions de l'article AUa11.1.3 ou de l'article AUa2.1.2.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

2.1.1 -L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

2.1.2 -La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.

2.1.3 -La modification et la démolition des bâtiments remarquables, des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.OA3 et 2.O A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

2.2.1 - Toutes constructions, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir.

2.2.2 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles AUa3 à AUa5 et AUa7 à AUa10 pourront ne pas leur être appliquées. Les articles AUa6.1 et AUa11.1 restent opposables.

2.2.3 - Toute installation ou construction, sous réserve de respecter les orientations particulières d'aménagement opposables aux secteurs AUa figurant en annexe du PADD.

- 2.2.4 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 12 peuvent ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article 11.1 reste opposable.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Voirie :

- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotement) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements répondent aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre à la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
 - o Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
 - o Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

6.1 - Distance d'implantation :

- Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m de la limite opposée de l'assiette de la voie publique.
- Les nouveaux accès (portails,...) doivent être implantés à une distance d'au moins 2 mètres par rapport à l'assiette de la voie publique, pour permettre l'arrêt d'au moins un véhicule en dehors de celle-ci.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 15% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 -Constructions nouvelles à usage d'habitation :

La hauteur hors tout des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial.

10.2 -Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

- 11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- 11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.
- 11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.
- 11.1.4- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique.
- 11.1.6- Les caves et sous-sols :
Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau.
Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure qui ne respecte pas les clauses de l'article 11.1.3 ne sont pas autorisés.

11.2 -Aspect extérieur des constructions

11.2.1- Aspects des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher :
Les revêtements doivent être réalisés à partir;
 - d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée de teintes choisies dans les références RAL 1 015 ou RAL 1013.
 - de parpaings agglomérés de ciment (si vêtu d'une couche de finition)
 - de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
 - de matériaux verriers
 - d'essentages ou vêtues d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en oeuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
 - ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article AUa1 1.1.1.
- Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de S.1-1.0.B. :
Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Cas particuliers :
Les surfaces transparentes ou translucides des constructions nouvelles, extensions et de leurs annexes, visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers.

11.2.2- Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles et extensions :
 - Formes autorisées :
 - à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
 - que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux,
 - et de la réalisation d'un débord de toiture de supérieur ou égale à 25 cm sur toute face de la construction.
 - en terrasse végétalisée, d'une hauteur maximale de 4 mètres
 - en terrasse accessible, d'une hauteur maximale de 4 mètres
 - de forme libre, sous réserve que l'article AUa11.1.1 soit respecté.
 - Matériaux autorisés des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :
 - en ardoises naturelles,
 - en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
 - en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré)
 - en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
 - en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)
 - en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois. (dans ce dernier cas les pentes supérieures à 45° nécessitées par l'usage de ces matériaux sont autorisées)
- Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher (garages, abris de jardin...) peuvent être de forme libre, mais doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

11.2.3 - Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite de desserte publique ou privée :
 - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non, sur sa face intérieure, d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.
 - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées, ou en bauge
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
 - Clôtures composées d'un soubassement minéral en appareillage de pierres locales ou enduit d'une hauteur maximale de 50 cm, surmontés de lices bois d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, et doublées ou non sur sa face intérieure, d'une haie végétale champêtre d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

- Clôtures en maçonnerie recouvertes d'un enduit taloché d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, partiellement appareillé (harpage de briques rouges non flammées ou pierres du pays, ou lisse de briques) et de teinte choisie dans les références RAL 1015 ou RAL 1013, ou très approchant, et surmontées d'une couverture en ardoise ou en tuiles de terre cuite.

- Toute autre clôture est prohibée.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Matériaux des nouvelles clôtures implantées en limite séparative :

- Haies végétales champêtres (hauteur max. 2,00 m), doublées ou non, côté intérieur, d'un grillage plastifié vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit.

- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublé de plantations partielles ou totales.

- Clôtures en maçonnerie recouvertes d'un enduit taloché d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, de teinte identique à celle de la construction principale, des constructions situées à proximité ou des murs de clôtures mitoyens, et surmontées d'une couverture.

- Toute autre clôture est prohibée.

Les clôtures peuvent être recouvertes de plantes couvrantes partielles ou totales.

- Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes (confert schéma en annexe 2.0A2) :

- Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

- Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de type faux fer forgé par exemple ne sont pas autorisés).

- Piliers, soit en brique de terre cuite rouge non flammée, en appareillage de pierres locales, soit en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale de la propriété ou des murs de clôtures mitoyens.

- Les nouvelles boîtes aux lettres ainsi que les coffrets techniques de raccordement aux services de distribution doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur la voie de desserte.

- Cas particuliers :

- Haies, alignements végétaux et vergers repérés en Annexe 2.0A4 : Ils ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

Toutefois, leur déplacement peut être autorisé s'il s'avère nécessaire pour la réalisation de travaux ou d'un projet (ouverture pour un accès, création d'un cheminement piéton sécurisé).

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1 -Localisation des places :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

12.2 -Nombre de places à réaliser :

- en habitations individuelles : 3 places minimum par logement
- en habitations collectives : 2 places minimum par logement
- en activités économiques :
 - 1 place par emploi
 - un nombre suffisant de places de stationnement des véhicules de l'entreprise
 - un nombre de places suffisant de places nécessaires aux véhicules de livraison
 - un nombre de places correspondant à la capacité d'accueil maximale d'usagers.
- en équipements :
 - 1 place par emploi
 - selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 3 personnes.
- en activités hôtelières autorisées :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de surface de salle de restaurant ou de réception
 - un nombre de places suffisant pour les livraisons et le personnel

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 -Pourcentage d'espaces verts :

- Pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 70% de la surface non bâtie de la propriété.
- Dans les lotissements de plus de quatre lots, une surface d'au moins 15 % de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en espaces verts collectifs ; cette surface doit être d'un seul tenant.

13.2 - Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses),
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m² d'espaces verts, haies champêtres composées d'essences diverses.

La réalisation de ces plantations doit faire l'objet d'une composition paysagère qui répondra aux dispositions de l'article AUa1 1.1.

Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (confert annexe 2.0A1).

13.3 - Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans les termes de l'article AUa1 1.1.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

13.4 - Espaces boisés classés à conserver :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Espaces boisés classés à créer :

Les bois et plantations repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides et pleins sont classés comme espaces boisés à créer. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La plantation de ces espaces est obligatoire.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

TITRE III - CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A:

La zone A est à vocation agricole, protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées (article R123-7 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toute installation ou construction qui n'est pas nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole, excepté celles qui sont mentionnées en A 2.2.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.3 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations y afférentes.
- 1.4 - L'entreposage de véhicules non roulants sur une parcelle d'habitation.
- 1.5 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.
- 2.1.3 - La modification et la démolition des bâtiments remarquables, des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0 A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles A3 à A10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article A11.1 reste opposable.
- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre. Les articles A6, A7, A8, A9, A10 et A12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article A11.1 reste opposable.

- 2.2.3 - La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes sous réserve que l'immeuble concerné conserve sa destination initiale ou fasse l'objet d'un aménagement en maison d'habitation nécessaire à l'économie agricole.
- 2.2.4 - Les habitations et les bâtiments d'activités, dans la mesure où ces installations sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- 2.2.5 - Les extensions des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les
- caractéristiques correspondent à sa destination.
- Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, la largeur d'emprise (chaussée + accotements) ne pourra être inférieure à 8 mètres.
- Seuls les accès desservant une seule habitation peuvent avoir une desserte dont la largeur de l'assiette est inférieure à 8 mètres.
- Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à cinq mètres en retrait de l'alignement de la voie.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre à la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
 - o Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
 - o Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux.
- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Constructions à usage d'habitation :

Les constructions nouvelles à usage d'habitations et leurs extensions peuvent être implantées en limite séparative de parcelle ou en recul.

7.2 - Bâtiments agricoles :

Les constructions nouvelles à usage d'activités doivent être implantées :

- avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations
- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitations ne peut excéder 15% de la surface non bâtie de la propriété.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation :

- La hauteur hors tout de la construction, quel que soit son usage, ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial, correspondant à trois niveaux habitables maximum (ventilation, cheminées, capteurs solaires et tout dispositif en toiture sont inclus dans le hors tout).
- La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations individuelles d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher devra être inférieure à 3 mètres.
- La rénovation et l'extension de constructions existantes, dont l'édification a été effectuée réglementairement et dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peuvent être autorisées.

10.2 - Bâtiments à usage agricole :

Pas de prescription particulière concernant les bâtiments d'activité agricole.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES – CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1 Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique.

11.1.6- Les caves et sous-sols sont autorisés.

- Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau.
- Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure qui ne respecte pas les clauses de l'article 11.1.3 ne sont pas autorisés.

11.2 -Aspect extérieur des constructions :

11.2.1- Aspects des murs extérieurs :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation de plus de 20 m² de surface de plancher :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées d'enduits hydrauliques de finition grattée ou talochée de teintes choisies dans les références RAL 1015 ou RAL 1013.
- de parpaings agglomérés de ciment (si vêtu d'une couche de finition)
- de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition) de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtures d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés de teinte sombre
- de matériaux de synthèse d'aspect et de mise en oeuvre strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus.
- ou d'autres matériaux, sous réserve du respect de l'article A 11.1.1.

- Constructions nouvelles de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher

Les matériaux de construction des bâtiments de 20 m² ou moins de 20 m² de surface de plancher doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Constructions nouvelles à usage d'activités :

Les constructions nouvelles et extensions à usage d'activités sont exemptées de l'article A11.2.1., sous réserve du respect de l'article A11.1.1.

Les teintes claires et les aspects brillants doivent être évités.

- Cas particuliers :

Les surfaces transparentes ou translucides des constructions nouvelles, extensions et de leurs annexes, visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers.

11.2.2-Couvertures :

- Couvertures des constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation :

- Forme :

o à une ou plusieurs pentes, sous réserve :

- que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux,
- et de la réalisation d'un débord de toiture de supérieur ou égale à 25 cm sur toute face de la construction.

o ou en terrasse si celle-ci est végétalisée, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 4 mètres

o ou en terrasse si celle-ci est accessible, sous réserve qu'elle soit située à une hauteur maximale de 4 mètres

o ou de forme libre, sous réserve que l'article A11.1.1 soit respecté.

- Matériaux des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher
 - o en ardoises naturelles,
 - o ou en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 59 tuiles par mètre carré)
 - o ou en tuile mécanique de teinte rouge sombre (avec un minimum de 21 tuiles au mètre carré)
 - o ou en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux énoncés ci-dessus
 - o ou en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)
 - o en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois... (dans ce dernier cas les pentes supérieures à 45° nécessitées par l'usage de ces matériaux sont autorisées)
- Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des annexes des constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher (garages, abris de jardin...) peuvent être de forme libre, mais doivent cependant être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).
- Couvertures des constructions nouvelles et extensions à usage agricole :
 - Forme :
 - à une ou plusieurs pentes
 - ou en terrasse
 - Matériaux des couvertures à pentes de bâtiments d'une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher :
 - en matériaux de teinte sombre et d'aspect non brillant

11.2.3 - Clôtures, Murs, portails :

- Clôtures des constructions à usage d'habitation implantées en limite de desserte publique ou privée :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être composées à partir des matériaux suivants :

 - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non, sur sa face intérieure, d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit en limite de desserte publique ou privée.
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
 - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées ou en bauge
- Cas particuliers :
 - Haies paysagères et alignements végétaux :

Les haies paysagères et alignements végétaux repérés en Annexe 2.0A4 ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

Toutefois, leur déplacement peut être autorisé s'il s'avère nécessaire pour la réalisation de travaux ou d'un projet (ouverture pour un accès, création d'un cheminement piéton sécurisé).

- Clôtures des constructions à usage des activités agricoles :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures destinées au parcage des animaux ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois être adaptées à leur usage.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.

TITRE III - CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N:

La zone N a une vocation d'espace naturel, comportant des espaces boisés, des prairies et des zones humides ou inondables. Elle correspond en partie au site Naturel inscrit de la vallée de la Lévrière. Elle comporte également des habitations, situées en zone inondable.

Aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1.1 - Toute installation ou construction, excepté celles qui sont mentionnées en N2.2.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.3 - Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes ou l'implantation de mobil home.
- 1.5 - L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations afférentes.
- 1.6 - L'entreposage de véhicules non roulants.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Rappels :

- 2.1.1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.1.2 - La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à autorisation.
- 2.1.3 - La modification et la démolition des bâtiments remarquables, des murs de clôtures et façades, et celles des arbres, vergers, haies et alignements végétaux, protégés au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et repérés en annexe du règlement (2.0A3 et 2.0A4), sont soumises à déclaration préalable.

2.2 - Constructions autorisées sous conditions particulières :

- 2.2.1 - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement, abris bus...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les règles N3 à N10 pourront ne pas leur être appliquées. L'article N11.1 reste opposable.
- 2.2.2 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, en ce cas les articles N6, N7, N8, N9, N10 et N12 pourront ne pas être appliqués si les dispositions qu'ils renferment rendent la reconstruction impossible. Néanmoins, l'article N11.1 reste opposable.
- 2.2.3 - La transformation ou la restauration de constructions ou installations existantes.
- 2.2.4 - Les extensions des constructions habitations existantes et la construction d'annexes indépendantes nécessaires à l'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

2.3 - Cas particuliers :

2.3.1 - En zone inondable :

- Dans la zone inondable, les extensions des constructions existantes devront présenter des dispositions constructives de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.
- Le plancher bas des extensions des constructions existantes devra être situé à 20 cm au-dessus du niveau correspondant à la limite de la crue maximale de référence.
- Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux de surface. Les caves et sous-sols sont interdits.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès :

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes. Dans le cas contraire, leur création pourra être interdite au titre de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme.

3.2 - Voirie :

- Pour toute nouvelle desserte publique ou privée, seuls les accès desservant un maximum de deux habitations peuvent avoir une desserte dont la largeur d'emprise (chaussée + accotements) peut être inférieure à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

4.1 - Raccordements obligatoires :

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées

Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune et la réglementation en vigueur.

4.2.2 - Eaux Pluviales :

- Les réseaux et raccordements doivent répondre à la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales dans l'emprise de la propriété par infiltration sur site.
 - o Notamment, par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
 - o Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription particulière -

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

Les constructions autorisées (extensions des constructions existantes) de plus de 20 m² de surface de plancher, doivent être implantées :

- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux,
- avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux et nationaux,
- ou, si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques concernées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions autorisées (extensions des constructions existantes) de plus de 20 m² de surface de plancher, doivent être implantées :

- avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations s'il s'agit d'un équipement,
- avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé,
- ou, si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquées ci-dessus, avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans prescription particulière -

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Extensions des constructions existantes

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel initial.

10.2 - Annexes à l'habitation :

La hauteur hors tout des annexes indépendantes des constructions d'habitations, d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher, doit être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - TOITURES - CLÔTURES

11.1 - Intégration de la construction dans le site :

11.1.1- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux utilisés, les implantations en altimétrie et plan-masse et la composition générale de celles-ci dans L'environnement.

11.1.2- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques de la demande d'autorisation en comporteront la représentation, telle que définie au Code de l'Urbanisme.

11.1.3- Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 50 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.

11.1.4- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.

11.1.5- Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les façades visibles de la voie publique.

11.1.6- Les caves et sous-sols sont autorisés, excepté en zone inondable.

Les sous-sols doivent présenter des dispositions techniques permettant d'éviter les infiltrations d'eau.

Les garages en sous-sols qui nécessitent la réalisation d'une rampe d'accès extérieure, qui ne respecte pas les clauses de l'article 11.1.3, ne sont pas autorisés.

11.2 -Aspect extérieur des extensions de construction à usage d'habitation :

11.2.1- Aspects des murs extérieurs :

Les revêtements doivent être réalisés à partir :

- d'appareillage de pierres locales, ou de briques rouges du pays non flammées
- d'enduits hydrauliques de finition talochée de teintes choisies dans les références RAL 1015 ou RAL1013.
- de bétons bruts de décoffrage (si vêtus d'une couche de finition)
- de matériaux verriers
- d'essentages ou vêtues d'ardoises, de briques du pays, de clins bois lasurés

- Cas particuliers :

- Les surfaces transparentes ou translucides des constructions, extensions et de leurs annexes, visibles de l'espace public doivent être entièrement constituées de produits verriers.
- Bâtiments remarquables, façades et murs repérés en Annexe 2.0A3 :
Les murs et façades peuvent être modifiés pour la création d'entrée ou de baies, sous réserve que :
 - o les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante,
 - o la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respectée,
 - o le procédé constructif soit respecté.

Ils doivent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

11.2.2-Couvertures :

- Couvertures des extensions à usage d'habitation :

- Formes autorisées :
 - o à une ou plusieurs pentes, sous réserve :
 - que la pente soit inférieure ou égale à 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux,
 - et de la réalisation d'un débord de toiture de supérieur ou égale à 25 cm sur toute face de la construction.
 - o en terrasse végétalisée, d'une hauteur maximale de 4 mètres
 - o en terrasse accessible, d'une hauteur maximale de 4 mètres
 - o de forme libre, sous réserve que l'article N11.1.1 soit respecté.
- Matériaux autorisés des couvertures à pentes :
 - o en ardoises naturelles,
 - o en tuiles petit moule de terre cuite sombre (avec un minimum de 70 tuiles par mètre carré)
 - o en matériaux métalliques (zinc, inox, cuivre...)
 - o en matériaux végétaux traditionnels : roseaux, bardeaux de bois. (dans ce dernier cas les pentes supérieures à 45° nécessitées par l'usage de ces matériaux sont autorisées)

11.3 -Clôtures, Murs, portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont autorisées, excepté en zone inondable.

- Clôtures des constructions à usage d'habitation implantées en limite de desserte publique ou privée :
Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être composées à partir des matériaux suivants :
 - Haies végétales champêtres (confer l'annexe 2.0A1 Cahier des Servitudes Paysagères) d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublées ou non sur sa face intérieure, d'un grillage plastifié vert ou gris avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1,50 m). Le thuya est interdit en limite de desserte publique ou privée.
 - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximum de 2,00 m, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales.
 - Clôtures minérales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres en appareillage de pierres locales, de briques rouges du pays non flammées ou en bauge

- Cas particuliers :

- Clôtures en appareillage de pierres ou de briques locales :

Les clôtures en appareillage de pierres locales (silex...) ou de briques du pays repérées en Annexe 2.0A3 ne peuvent être modifiées, hormis pour la création d'entrée, sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux de la clôture existante.

Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

- Haies paysagères et alignements végétaux :

Les haies paysagères et alignements végétaux repérés en Annexe 2.0A4 ne peuvent être détruits ou subir de transformations susceptibles d'atteindre à leur fonction paysagère. Ils doivent être reconstitués à l'identique en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

Toutefois, leur déplacement peut être autorisé s'il s'avère nécessaire pour la réalisation de travaux ou d'un projet (ouverture pour un accès, création d'un cheminement piéton sécurisé).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit impérativement être assuré en dehors des espaces publics, dans l'emprise de la propriété.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés à conserver :

Les bois, forêts, haies et alignements végétaux repérés au plan par une trame orthogonale de ronds vides sont classés comme espaces boisés à conserver. Ils sont soumis au régime prévu par les articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour cette zone.



