

Commune
de
Saint-Germain-La-Campagne
Règlement
(Révision allégée, modification de la zone UZ)
consolidé
au
23 octobre 2018

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **ST GERMAIN LA CAMPAGNE**



5 - Règlement

Arrêté le :

Approuvé le :

Cachet de la mairie

Signature

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	20
TITRE III - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	24
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1	25
TITRE IV - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	32
TITRE V - DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	38
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	39
ANNEXES DOCUMENTAIRES	
ANNEXES 1 - TEXTES ET ARTICLES	45
ANNEXES 2 - DEFINITIONS	48
ANNEXES 3 - ESSENCES LOCALES	51
ANNEXES 4 – EXEMPLES D’ELEMENTS REMARQUABLES	52

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-LA-CAMPAGNE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
Ces articles concernent :
 - R.111-2 : salubrité publique
 - R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2 - Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.
- 3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.
- 4 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- 5 - L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 6 - Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.
- 7 - La participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics régie par les articles L.332.6 à L.332.16 et L.332.28 à L.332.30 du code de l'urbanisme ; en particulier : la participation pour le financement de tout ou partie des voies nouvelles permettant l'implantation de nouvelles constructions, articles L.332.11.1 et L.332.11.2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

1- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone est désignée par un indice : Lettre majuscule (ex : UA...). Certaines zones comprennent des sous-secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex: i).

2- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone UA, zone centrale à caractère d'habitat et de services.
- La zone UB, zone d'extension à caractère d'habitat plus diffus à laquelle peuvent s'intégrer des activités et des services. zone d'habitat à caractère rural et résidentiel (hameaux).
- La zone UZ, zone d'activités artisanale, commerciale, industrielle ou de services

3- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone AU1, zone à urbaniser à court terme sous forme d'habitat principalement et d'équipements.

4- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone A, zone agricole protégée.

5- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone N, zone naturelle protégée.

6- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier ou par les mentions « espace boisé classé » (EBC) (articles L 130-1 et R 123-11 du code de l'urbanisme).

7- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale. Un numéro précise la destination et le bénéficiaire.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 Décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1 – L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas visés à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme :

- à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits (loi du 31/12/1913) et dans les sites classés ou inscrits (loi du 02/05/1930) ;

- dans les secteurs délimités au plan local d'urbanisme en application de l'alinéa h) de l'article R 123-11, à savoir pour la commune de Saint-Germain-la-Campagne sur l'ensemble de son territoire.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - La réalisation d'installations ou de travaux divers soumise à permis d'aménager sont précisés dans l'article R 421-19 et celle soumise à déclaration préalable dans l'article R 421-23 ;

6 - Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (article R 111-42 à R 111-44 et R111-38 à R111-40).

7 - L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (article R 111-31 et R111-32).

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée indépendamment des règles du PLU.



Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES GENERALES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone : la zone UA est constituée par le centre-bourg de Saint-Germain-la-Campagne. Elle représente un ensemble composé à la fois de constructions anciennes, de zones pavillonnaires sous forme de lotissements ou d'implantations spontanées récentes et de zones d'habitats collectifs. Elle regroupe la plupart des services de proximité (mairie, école, salle communale, commerces...) et certains éléments du patrimoine de la commune (église, trois anciens presbytères dont l'actuelle mairie, l'ancienne mairie et l'ex-vicaria). La confortation d'un centre-bourg à vocation multiple (habitat, équipements, services...) ainsi que le renouvellement contemporain de l'habitat seront recherchés.

UA-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

UA-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

UA-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie circulée (bande de roulement).

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

UA-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leurs propres frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, notamment par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption, et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

UA-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Lorsque l'alignement n'est pas défini, la limite d'emprise de la voie est prise en compte.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
 - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
 - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est libre.

UA-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementées.

UA-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à R+1+combles aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

UA-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

1- **Forme**

Les toitures principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale..)

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment ou en limite de clôture. Dans ce cas, la pente de toiture peut être de 15°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Orientations des constructions à usage d'habitation : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

Éléments de modénatures : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et les bâches plastiques et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

2- **Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate, le chaume ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
 - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 1,50m
 - Claustras ou lices de bois posés sur poteau bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas
 - Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :

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

UA-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors œuvre nette.

- Pour les constructions à destination de bureaux-services :

Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette.

- Pour les équipements recevant du public, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m² de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est limité à 0,50.

Il n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général (administratif, socio-culturel, éducatif), ni aux équipements d'infrastructures.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : la zone UB correspond au développement périphérique du centre-bourg où le bâti est construit de façon plus discontinue et souvent sous forme de lotissements. Elle concerne les secteurs urbanisés au sud du centre-bourg mais aussi les hameaux de « la Vasselière » et « le Bosc ». Elle accueille également une mixité de fonctions : habitat et équipement. Elle doit conserver son caractère résidentiel.

UB-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

UB-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

UB-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

UB-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leurs propres frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, notamment par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption, et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Les extensions de bâtiments existants peuvent être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
 - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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.
- La présente règle ne s'applique pas à la reconstruction de bâtiments existants dans le cas où elle ne nuirait pas à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus
 - pour les constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel,) et équipements d'infrastructure.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles l'implantation est libre.

UB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions ne peut excéder 25% de la superficie non bâtie de la propriété.

UB-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à R+1+combles aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

UB-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

1. Forme

Les toitures principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale..)

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment ou en limite de clôture. Dans ce cas, la pente de toiture peut être de 15°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Orientations des constructions à usage d'habitation : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

Éléments de modénatures : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et les bâches plastiques et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

2. Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate, le chaume ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3. Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernées par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
 - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 1,50m
 - Claustres ou lices de bois posés sur poteau bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas
 - Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

Éléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine bâti (bâtiments et maisons anciennes) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une extension ou une ouverture

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement, conservation des chemins verts et pas de comblement des mares.

Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :

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

UB-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :
Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors œuvre nette.

- Pour les équipements recevant du public, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m2 de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,30.
- Il n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général (éducatifs, sportifs, socio-culturels, loisirs, administratifs) ni aux équipements d'infrastructures.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone : la zone UZ est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services. Elle concerne un secteur situé au sud-est du centre-bourg. Elle comprend un sous secteur UZa correspondant aux infrastructures autoroutières localisées au Sud-Est de son territoire.

UZ-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricoles.
- Les dancings et discothèques,
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et mobil-home
- les entreprises de cassage de voitures, d'entreposage de matériaux à l'air libre
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services lorsqu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité
- Les dépôts et installations sommaires de matériaux nécessaires à l'exercice des activités, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager pour atténuer l'impact visuel depuis l'espace public.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, télécommunication, assainissement,...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les articles 3 à 11 pourront ne pas leur être appliqués.

Dans le secteur UZa, les constructions et installations temporaires liées aux activités et infrastructures autoroutières sont autorisées.

UZ-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

UZ-4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Eau potable

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

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leur propre frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

2. Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

UZ-5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

UZ-6 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies de dessertes ; Ce recul est ramené à 5 m pour les bâtiments à usage de bureau ou d'habitation.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

UZ-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres et au moins égal à 15 mètres lorsqu'elles se trouvent en limite de zones d'habitation.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés.

Dans le secteur **UZa**, les constructions et installations peuvent être en limite ou retrait des limites séparatives.

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

Non réglementé.

UZ-9 EMPRISE AU SOL

Les emprises bâties ne dépasseront pas 60 % la surface du terrain.

Dans le secteur **UZa**, il n'y a pas d'emprise au sol.

UZ-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+combles, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial. .
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

UZ-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Matériaux - teinte - forme

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

2- Annexes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique doivent être clôturées.
- Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50 m.

UZ-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Notamment, les aires de stationnement de manœuvre de véhicules doivent être conçues pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
- Il est exigé :
 - Bureaux - services : - une place par 50 m² de S.H.O.N.
 - Industrie - artisanat : - une place par tranche de 100m² de S H O N.
 - Pour les maisons d'habitations : - une place par 40 m² de S.H.O.N

Dans le secteur **UZa**, le nombre de places doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

UZ-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m² de terrain.

Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre devront être masquées par des haies vives, des arbres ou par un écran végétal.

Dans le secteur **UZa**, des linéaires de haies d'essences locales sur une bande de 2 mètres devront être plantées sur l'ensemble des limites périphériques de la zone.

UZ-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

Caractère de la zone : Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel ou groupé. Dans cette zone, l'urbanisation est possible immédiatement à condition que l'opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement fixées par le P.L.U. (*cf. pièce n°3 Orientations d'aménagement*).

Elle concerne deux secteurs situés d'une part au nord-est du centre-bourg (AU1 « le Bourg ») et d'autre part au hameau de la Vasselière (AU1 « laVasselière » dans le prolongement de l'urbanisation existante.

AU1-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation des constructions à usage industriel.
- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

AU1-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

- Les ensembles de constructions ou opération d'aménagement sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux définis à travers les orientations d'aménagement spécifiques (document n°3)

AU1-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains, qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leur propre frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, notamment par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption, et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.

- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- **Electricité - téléphone**

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

AU1-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

AU1-6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Dans la zone AU1 « la Vasselière » :** les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- **Dans la zone AU1 « le bourg » :** les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Lorsque l'alignement n'est pas défini, la limite d'emprise de la voie est prise en compte. Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les annexes, sous réserve qu'elles n'aient pas un accès sur la voirie
 - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

AU1-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour l'ensemble des secteurs AU1, 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.
- Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

Dans la zone AU1 « le bourg » : l'implantation des constructions en limite séparative est admise.

AU1-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

AU1-9 EMPRISE AU SOL

Dans la zone AU1 « la Vasselière » : l'emprise au sol des constructions nouvelles et extensions ne peut excéder 25% de la superficie non bâtie de la propriété.

AU1-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à R+1+combles aménageables, et dans tous les cas la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au terrain naturel initial.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

AU1-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

1. Forme

Les toitures principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale..)

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment ou en limite de clôture. Dans ce cas, la pente de toiture peut être au minimum de 15°.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Orientations des constructions à usage d'habitation : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

Éléments de modénatures : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et les bâches plastiques et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

2. Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate, le chaume ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3. Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernés par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
 - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 1,50m
 - Claustras ou lices de bois posés sur poteau bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas
 - Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

Equipements d'intérêt général (socio-culturels, administratifs) :

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

AU1-12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- ***Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :***
Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors œuvre nette.

AU1-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété pour toute construction nouvelle. Les plantations sont réalisées avec des essences locales.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, une surface d'au moins 15% de l'ensemble de la propriété avant division doit être aménagée en un ou plusieurs espaces verts collectifs.

Les talus, les fossés et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m² de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

AU1-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **Dans la zone AU1 « le bourg »** : le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,50.
- **Dans la zone AU1 « la Vasselière »** : le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,30.
- Il n'est pas applicable aux équipements d'intérêt général (éducatifs, sportifs, socio-culturels, loisirs, administratifs) ni aux équipements d'infrastructures.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone : la zone A est à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture. Elle concerne une grande partie du plateau autour des différentes zones urbanisées.

Elle comprend un secteur (cs) qui désigne les parties de la zone concernées par la présence de cavités souterraines avérées et justifiant de prescriptions réglementaires particulières.

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

A-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation (type logement de fonction de l'exploitant et/ou des actifs agricoles) directement liée à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone
- Les annexes aux logements de fonction liées à l'exploitation agricole
- Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation. *Ces constructions devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation ou en extension des bâtiments existants. Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.*
- La reconstruction après sinistre
- Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols répondant à des impératifs techniques et compatible avec le caractère de la zone
- Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

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

Dans le cas de présomption de cavités souterraines :

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans les secteurs de protection autour des bétaires, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

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

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

A-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

A-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leur propre frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, notamment par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption, et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

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

Non réglementé

A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+combles, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres. Pour les autres installations, elle ne doit pas excéder 12 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.

A-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- La conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel.

Aspect extérieur pour les maisons d'habitation :

1- **Forme**

Les toitures principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétal..)

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment ou en limite de clôture. Dans ce cas, la pente de toiture peut être de 15°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Orientations des constructions à usage d'habitation : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

Éléments de modénatures : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et les bâches plastiques et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

2- **Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.

- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate, le chaume ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernés par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.
- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
 - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 1,50m
 - Claustras ou lices de bois posés sur poteau bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas
 - Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

Aspect extérieur pour les bâtiments agricoles:

1- Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

2- Annexes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

3- Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.

Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50m de haut

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine bâti (bâtiments et maisons anciennes) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une extension ou une ouverture

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement, conservation des chemins verts et pas de comblement des mares.

A-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction de bâtiment à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone : la zone N (naturelle et forestière) concerne des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique : des espaces boisés classés et les espaces présentant une sensibilité écologique et environnementale forte (ZNIEFF). Cette zone inclut également des secteurs bâtis diffus situés dans des zones sensibles et qui ne peuvent pratiquement plus évoluer.

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article 2.

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

Les occupation et utilisation du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- La rénovation, réhabilitation des maisons et bâtiments existants destinés à usage d'habitation ainsi que leurs annexes telles que terrasses ouvertes, garages, abri de jardin, piscine.
- Les extensions des maisons et bâtiments existants, réalisées en une fois ou plusieurs fois, sans pouvoir dépasser 50m2 d'emprise au sol totale.
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux.

Dans le secteur Ns, les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs sont autorisées.

Dans le secteur Nd, les constructions et installations liées aux activités de récupérations et traitement des déchets sont autorisées.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines :

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans les secteurs de protection autour des bétaires, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

N-3 ACCES ET VOIRIE

L'accès des installations autorisées doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

N-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement public, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus dès la fin de réalisation de ce réseau de se brancher à leur propre frais et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle, notamment par la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption, et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.
- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du développement durable.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les annexes et extensions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

Dans le secteur Ns, les constructions et installations doivent être implantées au moins 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.

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

Non réglementée

N-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

N-10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- La reconstruction à l'identique après sinistre et les extensions lorsque celles-ci sont réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.

N-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Aspect extérieur pour les maisons d'habitations:

1- **Forme**

Les toitures principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être admises dans le cadre de construction utilisant les matériaux d'éco-construction (notamment toiture végétale...)

Néanmoins, les annexes et extensions de taille limitée à 30% de l'emprise de la construction principale (remises et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment ou en limite de clôture. Dans ce cas, la pente de toiture peut être de 15°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Orientations des constructions à usage d'habitation : il est fortement recommandé au titre du développement durable que les façades principales soient orientées vers le Sud.

Eléments de modénatures : la mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, souche de cheminée... est préconisée.

La restauration et l'extension des bâtiments existants :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre, briques ou colombages prévus pour être apparents doivent être préservés

Pour les abris de jardin et petites annexes indépendantes : sont interdits les agglomérés de ciments non enduits, les tôles ondulées et les bâches plastiques et ils devront être peu visibles de la rue ou dissimulés par des plantations.

2- **Matériaux et teintes**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les matériaux de couverture seront la tuile mécanique, l'ardoise, la tuile plate, le chaume ou matériaux d'aspect similaires. Une couverture en plaque métallique (couleur ardoise ou tuile) peut être tolérée en cas d'aménagement de bâtiment.
- L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3- **Clôtures**

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernés par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité.

- Les clôtures pourront être réalisées ainsi :
 - Haies végétales champêtres qui peuvent être doublées d'un grillage avec poteaux en bois ou métalliques d'une hauteur maximum de 1,50m
 - Claustras ou lices de bois posés sur poteau bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas
 - Clôtures maçonnées peintes ou enduites et qui s'intégreront dans l'environnement.

Aspect extérieur pour les autres constructions ou installations :

1. Matériaux et teintes

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.
- Les couvertures apparentes en tôle métallique ondulée sont interdites.

2. Annexes

- Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.

3. Clôtures

- Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine bâti (murs et bâtiments) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé. Il peut néanmoins évoluer, être restauré ou modifié dans son état actuel (volumes, matériaux) pour :

- retrouver sa vocation d'origine,
- s'adapter à des éléments nouveaux nécessitant une extension ou une ouverture

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement, conservation des chemins verts et pas de comblement des mares.

N-12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés à protéger tels que définis aux articles L.130.1 et suivants du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation et le défrichement est interdit.

Dans l'ensemble de la zone, les talus, les fossés et plantations existantes (arbres, haies...) devront être conservés et, le cas échéant, remplacés dans des proportions au moins équivalentes.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales.

Toute construction devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE 1

TEXTES ET ARTICLES

*** Article R 111-2 :**

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

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

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

*** Article R 111-4 :**

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

*** Article R 111-15 :**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation, ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

*** Article R 111-21 :**

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

*** Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

*** Article R 111-32 :**

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;*
 - 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;*
 - 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;*
 - 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.*
- En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.*

*** Article R 421-12:**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

*** Article R 421-19:**

sous-section 1 : Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Sous-section 2 : Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants:

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

ANNEXE 2

DEFINITIONS

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon pourront être implantés en saillie.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, chaufferie.

- une construction non contiguë à une construction principale.

Clôture :

Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique ou en application de l'article L123-2 du code de l'urbanisme pour réaliser des programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond au total des surfaces occupées au rez-de-chaussée de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations avec autorisation préalable. Les éléments tels que balcons et débords de toiture ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées exclues.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

Les installations classées :

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement

COS :

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,2 permet d'obtenir 0,20 m² de surface hors œuvre nette pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 800 m², une surface hors œuvre nette de 160 m² (800 X 0,2 = 160).

La surface hors œuvre.

La définition de la surface maximum de plancher hors œuvre nette et les modalités de son calcul sont données par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est rappelé ci-après :

- la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ;
- la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :
 - a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
 - c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
 - d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
 - e) d'une superficie égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre nette affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus..

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée..

Calcul des surfaces de plancher hors oeuvre brute et nette d'une construction

Les indications très précises données ci-dessous sont destinées à permettre un premier calcul par le demandeur de ses surfaces hors oeuvre brute et nette.

Surface hors oeuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non,
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

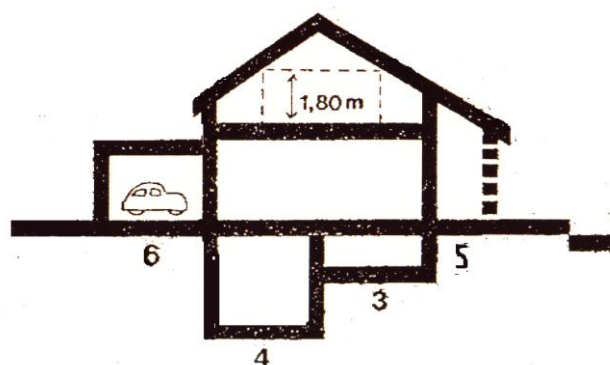
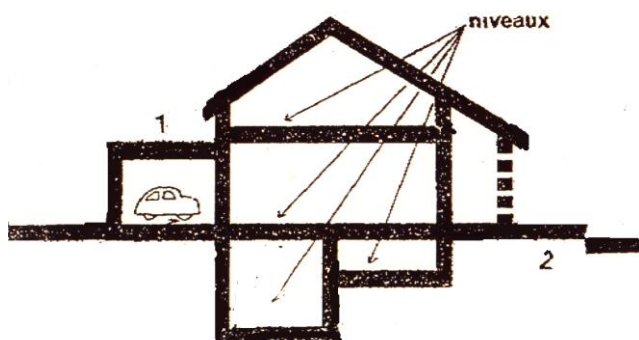
Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

1. aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction.
2. aux terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

Surface hors oeuvre nette

Elle s'obtient en déduisant de la surface hors oeuvre brute un certain nombre de surfaces de planchers, correspondant :

1. aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
2. aux combles non aménageables, en raison :
 - de leur impossibilité à supporter une charge quelconque,
 - de l'encombrement de la charpente .
3. aux sous-sols, totalement ou partiellement enterrés, d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
4. aux sous-sols d'une hauteur supérieure à 1.80 m, affectés au garage, à la cave, à la chaufferie,
5. aux balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée ;
6. aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules;
7. aux locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production ;
8. dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m² par le logement pour hygiène, de l'Equipement (subdivision ou chef-lieu) dont dépend le lieu de construction.



ANNEXE 3

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Hêtre, Frêne, Marronnier, Merisier, Orme, Saule, Sorbier, Tilleul, Tremble.

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

Arbustes : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Charmille, Cornouiller, Fusain d'Europe, Genêt, Genévrier, Houx, Lilas, If, Noisetier, Prunellier, Troène Commun, Viorne obier, Sureau.

ANNEXE 4

EXEMPLES D'ELEMENTS REMARQUABLES

A protéger au titre de l'article L-123.1-7

1 - Haies / Alignements d'arbres



2- Mares



3- Patrimoine bâti

