



Règlement Pièce n°4-a

PLAN LOCAL D'URBANISME **Commune de Sainte Marguerite de l'Autel**

Rue de l'Eglise
27160 Sainte Marguerite de l'Autel

Prescrit le : 7 février 2012

Arrêté le : 11 octobre 2013

Approuvé le : 7 octobre 2014

Vu pour être annexé à la DCM du 07/10/2014
Le Maire,



Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme
49, rue Saint Jean – 28100 DREUX
Tél 02.37.46.62.68 –
cabinet.forteau.dreux@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES 4

CHAPITRE I.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
CHAPITRE II.	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
CHAPITRE III.	ADAPTATIONS MINEURES	5
CHAPITRE IV.	RAPPELS	5
CHAPITRE V.	LEXIQUE	6

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 7

CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	8
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	9
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	15
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uz	16
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	16
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	16
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	20
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	21
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	21
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	22
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	26

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER. 27

CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	28
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	29
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	34

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES..... 35

CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	36
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	36
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	37
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	40
CHAPITRE II.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	41
Section I.	Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Section II.	Conditions de l'occupation du sol	42
Section III.	Possibilités maximales d'occupation du sol.....	45

TITRE II. LES EMPLACEMENTS RESERVES 46

EMPLACEMENT RESERVE N°1.....	48
EMPLACEMENT RESERVE N°2.....	49
EMPLACEMENT RESERVE N°3.....	50
EMPLACEMENT RESERVE N°4.....	51
EMPLACEMENT RESERVE N°5.....	52

EMPLACEMENT RESERVE N°6.....	53
EMPLACEMENT RESERVE N°7.....	54
EMPLACEMENT RESERVE N°8.....	55
EMPLACEMENT RESERVE N°9.....	56
EMPLACEMENT RESERVE N°10.....	57
EMPLACEMENT RESERVE N°11.....	58
EMPLACEMENT RESERVE N°12.....	59
EMPLACEMENT RESERVE N°13.....	60
TITRE III. ESPACES BOISES CLASSES	61

Titre I. Dispositions générales

Chapitre I. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Sainte Marguerite de l'Autel (27).

Chapitre II. Division du territoire en zones

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

Chapitre III. Adaptations mineures

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

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

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

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

Chapitre IV. Rappels

Sur l'ensemble du territoire communal, les démolitions doivent faire l'objet d'une autorisation de démolir.

Sur l'ensemble du territoire communal, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Chapitre V. Lexique

Alignement :

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

Annexe :

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

Baie :

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

Ne constitue pas une baie :

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

Emprise au sol des constructions :

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

Extension :

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

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

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Modénature :

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

Unité foncière :

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

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

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

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de camping, les parcs d'attraction,
Les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs,
L'aménagement de terrains de stationnement de plusieurs caravanes,
Les constructions et activités nouvelles à usage industriel,
Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration présentant des nuisances ou non,
Les travaux d'agrandissement ou de transformation des établissements existants présentant des nuisances,
Les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,
Les constructions et installations nouvelles à usage agricole,
Le comblement des mares,
Toute construction est interdite dans une bande de 15 mètres en lisière forestière,
Toute construction est interdite dans un périmètre de 10 mètres autour d'une mare.

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

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

Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, de services, les bureaux d'une superficie totale inférieure à 300m², à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité existante autorisée, les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées.

Les travaux d'agrandissement ou de transformation des établissements existants doivent être de nature à atténuer la gêne causée au voisinage.

Les constructions isolées à usage d'abri pour animaux d'une superficie inférieure à 20m² limitée à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

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

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

Les dépôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale autorisée et que leur hauteur soit inférieure à 3 m.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

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

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Accès et voirie

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

Les voies nouvelles à double-sens ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 4m. Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

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

Article UA 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

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

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

Article UA 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 3m.

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

- Soit dans le prolongement de la construction existante sans diminution du retrait existant,
- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Cas particuliers:

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

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

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

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

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

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

Cas particuliers:

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

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

Les abris pour animaux devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres.

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

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

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

- Soit jumelées,
- Soit distantes de 6m minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans le cas d'un permis de construire valant division, les prescriptions de l'article 7 s'appliqueront par anticipation par rapport aux limites apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

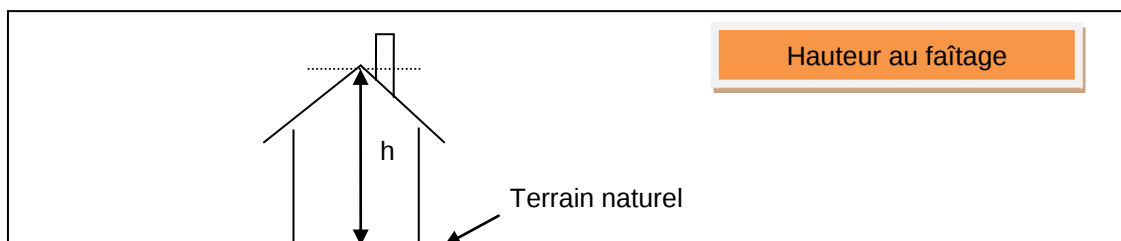
L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Article UA 9 Emprise au sol

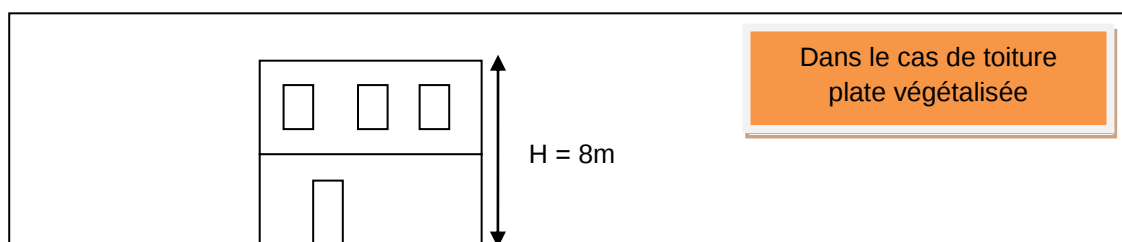
Non réglementé.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

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



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



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

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

Article UA 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

Façades

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

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

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

Les colombages devront être conservés et entretenus.

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

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

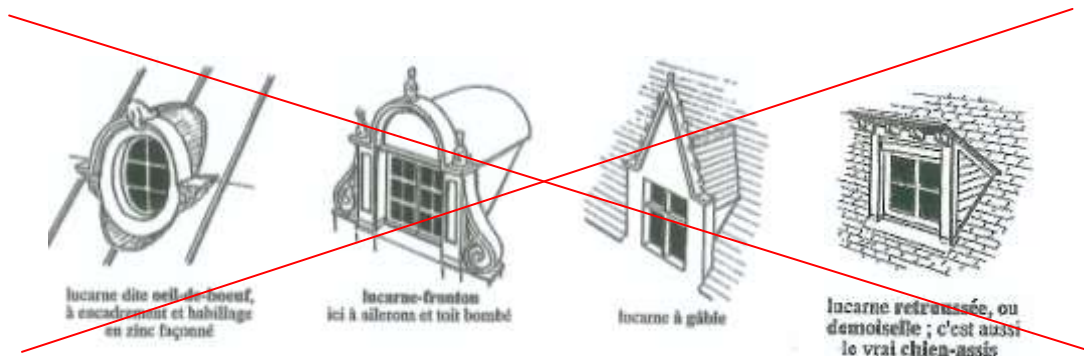
Toitures

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

Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

Les lucarnes interdites sont :

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



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

Exemple d'un châssis de toit encastré :



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

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

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

Matériaux et couvertures des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pour les annexes, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

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

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

Les clôtures

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

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

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),
- Soit de murs pleins en pierres appareillées ou crépi ou en terre à l'identique des façades des constructions avoisinantes,
- Soit de murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales,
- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

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

L'emploi de plaques de béton en bordure de voie est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

Divers

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

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

Article UA 12 Stationnement

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

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

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

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

- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant en plusieurs logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement créé.

En plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure),

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

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

Traitement des aires de stationnement

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

Article UA 13 Espaces libres et plantations

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

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé.

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

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, et les haies d'essences locales repérées au plan de zonage, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone Uz

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

Article UZ 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de camping, les parcs d'attraction,
Les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs,
Les constructions à usage hôtelier,
Les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
Les constructions et installations nouvelles à usage agricole,
Les constructions à usage d'abri pour animaux d'une superficie supérieure à 20m²,
L'aménagement de terrains de stationnement de plusieurs caravanes.

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

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

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

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

Les dépôts à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale autorisée.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation des établissements autorisés et intégrées dans le bâtiment à usage d'activités.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

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

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UZ 3 Accès et voirie

Accès

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

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

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

Voirie

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

Article UZ 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

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

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

Article UZ 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 3m.

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

- Soit dans le prolongement de la construction existante,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Cas particuliers:

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

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

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

Article UZ 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
- 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

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

Cas particuliers:

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

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

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

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

Non réglementé.

Article UZ 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UZ 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UZ 11 Aspect extérieur

Façades

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

Les teintes d’enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes).

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

Toitures

Matériaux et couvertures des toitures

Les toitures métalliques d’aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l’ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

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

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

Les clôtures

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

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

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de haies vives d’essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l’annexe du règlement pour connaître les essences locales),
- Soit de murs pleins en pierres appareillées ou crépi ou en terre à l’identique des façades des constructions avoisinantes,
- Soit de murs bahuts (murs surmontés d’une grille) doublés ou non d’une haie d’essences locales,
- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue. Sur l’ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

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

Divers

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

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

Article UZ 12 Stationnement

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

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

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

Traitement des aires de stationnement

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

Article UZ 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d’essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

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

Cette règle ne s’applique pas à l’unité foncière d’un permis d’aménager ou d’un permis de construire groupé.

Section III. Possibilités maximales d’occupation du sol

Article UZ 14 Coefficient d’occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone US

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

Article US 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

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

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

Les travaux d'agrandissement ou de transformation des établissements existants doivent être de nature à atténuer la gêne causée au voisinage.

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

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

Les constructions nouvelles et les annexes des bâtiments existants, à condition qu'elles soient liées à l'activité du foyer médical et social.

Les constructions à usage d'habitation du personnel du foyer dont la présence permanente est nécessaire pour la bonne marche du foyer médical et social.

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

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

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article US 3 Accès et voirie

Accès

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

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

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

Voirie

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

Les voies nouvelles à double-sens ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 4m. Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

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

Article US 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

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

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

Article US 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 3m.

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

- Soit dans le prolongement de la construction existante,
- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Cas particuliers:

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

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

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

Article US 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à 5m.

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

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

Cas particuliers:

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

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

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

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

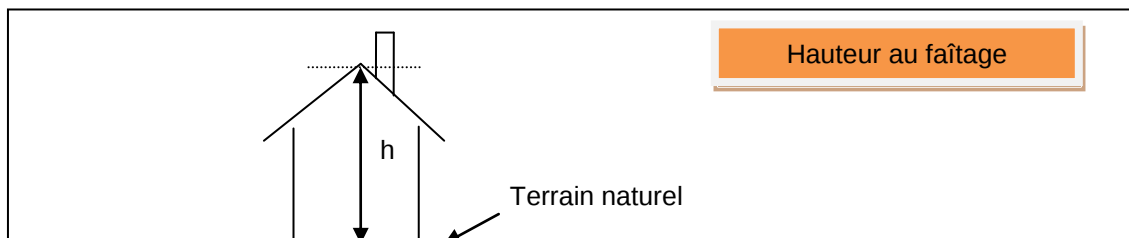
Non réglementé.

Article US 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article US 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus.



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

Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

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

Article US 11 Aspect extérieur

Façades

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

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

Les clôtures

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

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

- d'une hauteur maximale d'1,80m, sauf dans le cas de l'extension d'un mur existant,
- d'être doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères,

Les grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Les éléments en béton ou fibrociment sont interdits.

Divers

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

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

Article US 12 Stationnement

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

Toute construction doit justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à sa bonne marche.

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

Traitement des aires de stationnement

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

Article US 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d’essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

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

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

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, et les haies d’essences locales, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d’essences locales.

Section III.Possibilités maximales d’occupation du sol

Article US 14 Coefficient d’occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Titre I. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone 1AU

L'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'à travers une seule opération d'aménagement d'ensemble.

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

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

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de camping, les parcs d'attraction,
Les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs,
Les constructions à usage hôtelier,
Les constructions et activités nouvelles à usage industriel,
Les constructions à usage d'entrepôt,
Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration présentant des nuisances ou non,
Les travaux d'agrandissement ou de transformation des établissements existants présentant des nuisances,
Les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,
Les constructions et installations nouvelles à usage agricole,
L'aménagement de terrains de stationnement de plusieurs caravanes.

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

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

Les constructions isolées à usage d'abri pour animaux d'une superficie inférieure à 20m² limitée à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

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

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

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Accès et voirie

Accès

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

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

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

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

Voirie

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

Les voies nouvelles à double-sens ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 4m. Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

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

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

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dispositions générales:

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 3m.

Cas particuliers:

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

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

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

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

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

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

Cas particuliers :

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

Les abris pour animaux devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres.

Modalités du calcul du retrait :

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

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

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

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

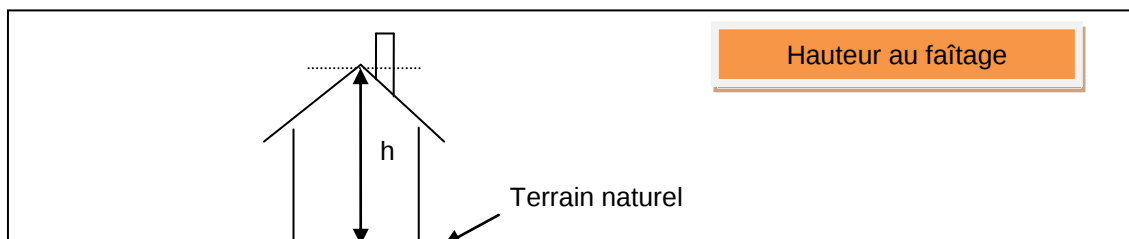
Non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol

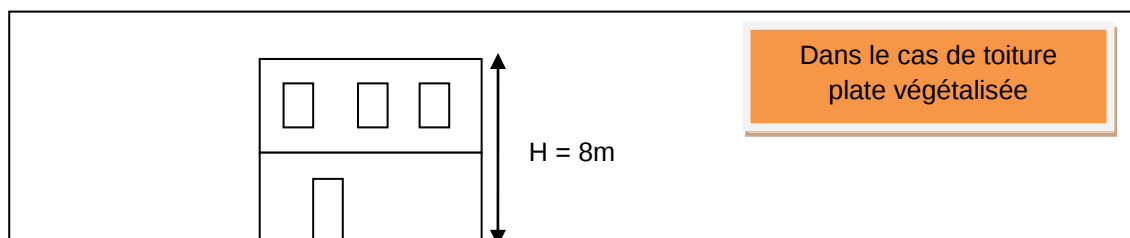
Non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

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



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



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

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

Article 1AU 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

Façades

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

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

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

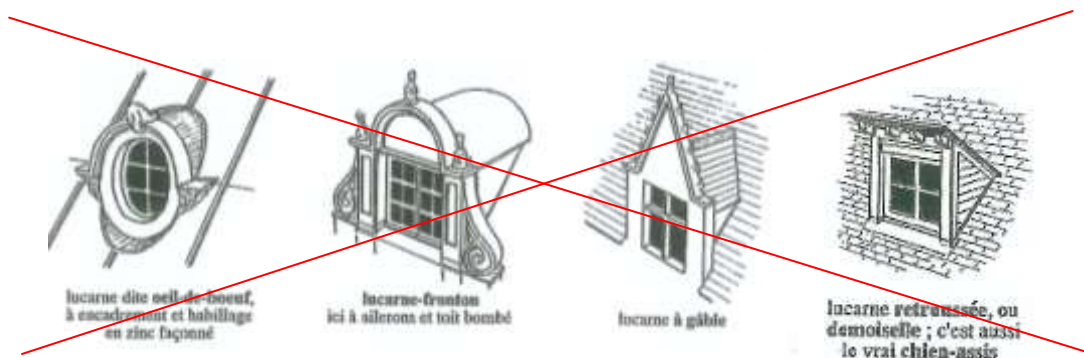
Toitures

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

Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

Les lucarnes interdites sont :

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



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

Exemple d'un châssis de toit encastré :



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

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

Matériaux et couvertures des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Pour les annexes, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

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

Les clôtures

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

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

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),
- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies d'essences locales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.

L'emploi de plaques de béton en bordure de voie est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

Divers

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

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

Article 1AU 12 Stationnement

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

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

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

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

En plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé...) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure),

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

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

Traitement des aires de stationnement

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

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Titre I. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N

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

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

Le comblement des mares est interdit.

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

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

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.

Sont autorisés dans toutes les zones N :

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

Sont autorisés en zone N stricte :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition de se situer à plus de 30 mètres des mares.

Sont autorisées dans le secteur Na :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition de se situer à plus de 20 mètres de la lisière forestière et à plus de 30 mètres des mares.

Sont autorisés dans les secteurs Nh, à condition d'être conforme à la réglementation de l'article UA11:

- Le changement de destination des bâtiments existants,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées pour l'ensemble à 30% de la surface des constructions existantes avec un maximum de 50m² à compter de la date

- d'approbation du PLU, à condition de se situer à plus de 20 mètres de la lisière forestière et à plus de 30 mètres des mares,
- Les piscines, à condition de se situer à plus de 20 mètres de la lisière forestière et à plus de 15 mètres des mares.

Sont autorisés dans le secteur Ne :

- Les constructions et l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

Accès

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

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

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

Voirie

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

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dispositions générales :

En zones N, Ne, Na : Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 10m.

Dans les secteurs Nh : les annexes et extensions doivent être implantées soit :
- avec un recul minimum de 3m,
- en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

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

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

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

En zones N, Ne, Na : Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 m.

Dans les secteurs Nh : Les annexes doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à 3 m et les piscines doivent être implantées avec un retrait au moins égal 5 m.

Cas particuliers

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

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

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

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

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

Dans les secteurs Nh, Na et Ne : L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière.

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

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

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

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux extensions réalisées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas déjà la règle.

Article N 11 Aspect extérieur

Dans toutes les zones N

Clôtures, Murs:

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

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

- d'une hauteur maximale d'1,50 m pour les zones N, Nh, Ne,
- d'être doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères,

Les grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Les éléments en béton ou fibrociment sont interdits.

Dans les secteurs Nh

Les extensions des constructions existantes et leurs annexes devront être conformes aux règles de l'article UA11.

Article N 12 Stationnement

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

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

Traitement des aires de stationnement

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

Article N 13 Espaces libres et plantations

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

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, et les haies d'essences locales repérées au plan de zonage, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone A

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

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Le comblement des mares est interdit.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

En zone Ap, toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

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

Carrière souterraine dont la présence est certaine :

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 zones A, Ah et Ap :

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

Dans les zones A :

Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole, à condition de se situer à plus de 20 mètres de la lisière forestière et à plus de 30 mètres des mares,

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone, à condition de respecter les dispositions de la zone Ua (articles 3 à 16) et de se situer à plus de 20 mètres de la lisière forestière et à plus de 30 mètres des mares.

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole) à condition de se situer à plus de 20 mètres de la lisière forestière et à plus de 30 mètres des mares.

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

Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole et forestière, à condition de se situer à plus de 20 mètres de la lisière forestière et à plus de 30 mètres des mares.

Dans le secteur Ah, sont autorisés à condition d'être conforme à la réglementation de l'article UA11 :

- Le changement de destination des bâtiments existants,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées pour l'ensemble à 30% de la surface des constructions existantes avec un maximum de 50m² à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de se situer à plus de 20 mètres de la lisière forestière et à plus de 30 mètres des mares,
- Les piscines, à condition de se situer à plus de 20 mètres de la lisière forestière et à plus de 30 mètres des mares.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée. Avant d'être rejetées dans le milieu naturel celles-ci devront avoir subi si nécessaire un traitement limitant l'impact sur le milieu naturel (désuilage, dégraissage, etc.).

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

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

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

Article A 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

En zone A, Ap : Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10m.

Dans le secteur Ah : Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 3m.

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone A et Ap : Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale à la hauteur hors tout du bâtiment avec un minimum de 10m.

Dans le secteur Ah : Les annexes doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à 3 m et les piscines doivent être implantées avec un retrait au moins égal 5 m.

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

Cas particuliers :

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

Modalités du calcul du retrait

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

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

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

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

Non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol

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

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

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

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

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux extensions réalisées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas déjà la règle.

Article A 11 Aspect extérieur

Prescriptions générales

Constructions à usage agricole :

Elles doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Le bardage bois est conseillé aux bâtiments à usage agricole.

Les couleurs bac acier, tuile sont autorisées. Les toitures métalliques sont également autorisées.

La toiture d'habitation de l'exploitation agricole devra se conformer aux règles de l'article UA 11.

Dans le secteur Ah

Les extensions des constructions existantes et leurs annexes devront être conformes aux règles de l'article UA11.

Clôtures, Murs:

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

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

- d'une hauteur maximale de 1,50m, sauf dans le cas de l'extension d'un mur existant,
- d'être doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)

- Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères,

- Les grillages devront être d'une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Les éléments en béton ou fibrociment sont interdits.

Article A 12 Stationnement

Traitement des aires de stationnement

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

Article A 13 Espaces libres et plantations

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

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, et les haies d'essences locales repérées au plan de zonage, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Titre II. Les emplacements réservés

Textes de référence

Code de l'Urbanisme Art. L123-1, L123-2, L123-17 et L230-1 et s.
Art. R123-10 à R123-12

Définition

Les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, réservés par la personne publique en vue d'y réaliser : des équipements d'infrastructure, des équipements de superstructure, des voies publiques, des ouvrages, des espaces verts, des installations d'intérêt général (art. L123-1 8° CU). Ils permettent également la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art. 123-2 b CU).

Les effets de l'inscription des emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé par la municipalité a pour objectif d'éviter qu'un terrain soit utilisé de manière incompatible avec le projet qu'elle envisage, ce qui permet de geler tout autre projet de construction.

L'emplacement réservé ne peut être ni bâti, ni densifié s'il est déjà bâti. Seules les constructions qui répondent à l'objet de la réservation sont autorisées sur les terrains d'un emplacement réservé.

Emplacement réservé n°1

Affectation de l'emplacement réservé

Protection de la zone naturelle autour de la mare bocagère du Haubé

Bénéficiaire

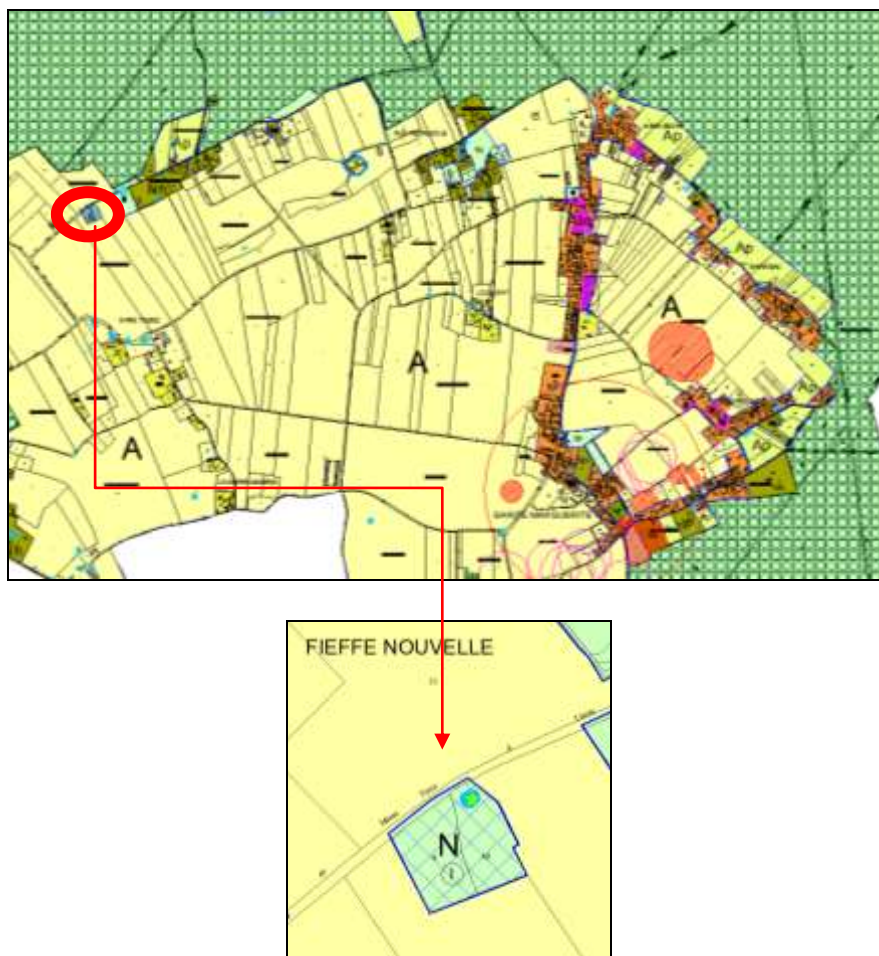
Commune

Section, parcelles

Section ZI, n°9, 40

Localisation, superficie approximative (en m²)

4800m²



Emplacement réservé n°2

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de la rue de la Mare Tasse pour aménagement de sécurité

Bénéficiaire

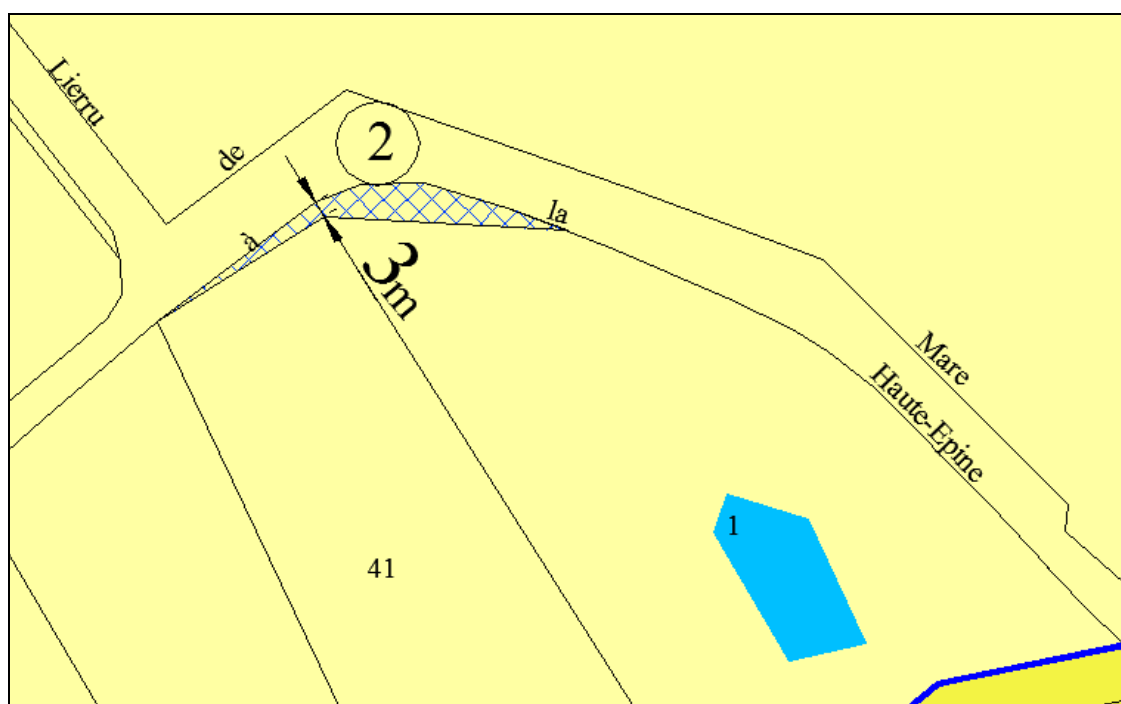
Commune

Section, parcelles

Section ZH, n°1 et 41

Localisation, superficie approximative (en m²)

270m²



Emplacement réservé n°3

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de la rue de la Jérémie de 3m

Bénéficiaire

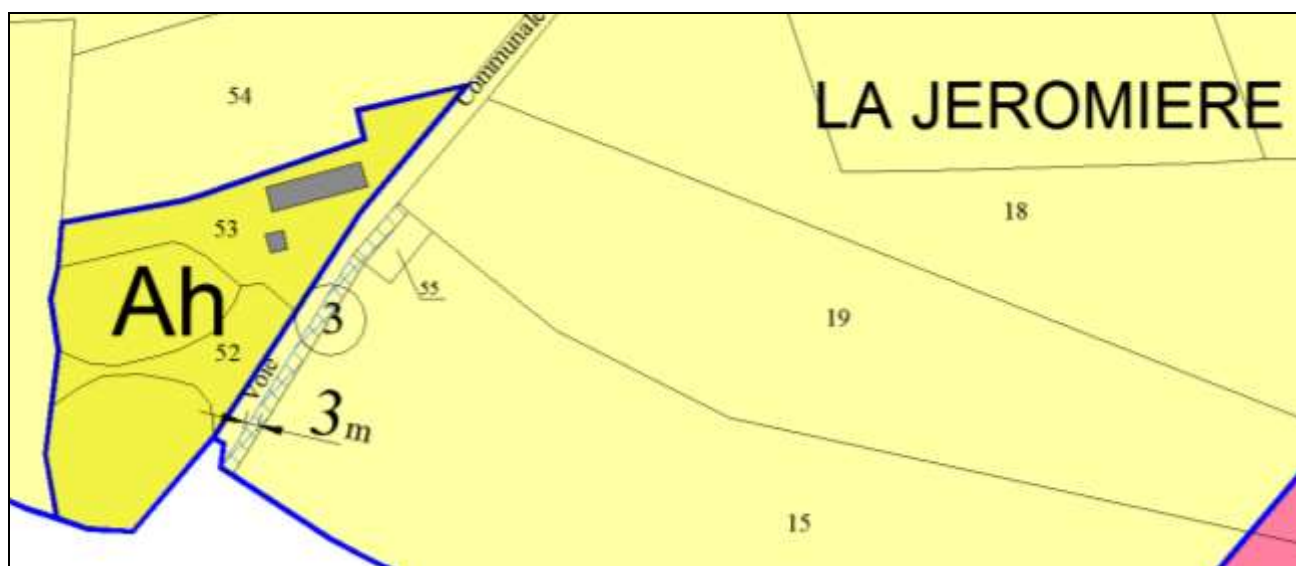
Commune

Section, parcelles

Section ZE n°15 et 55

Localisation, superficie approximative (en m²)

206m²



Emplacement réservé n°4

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de 3m de la Grande Rue et aménagement des abords de la mare existante

Bénéficiaire

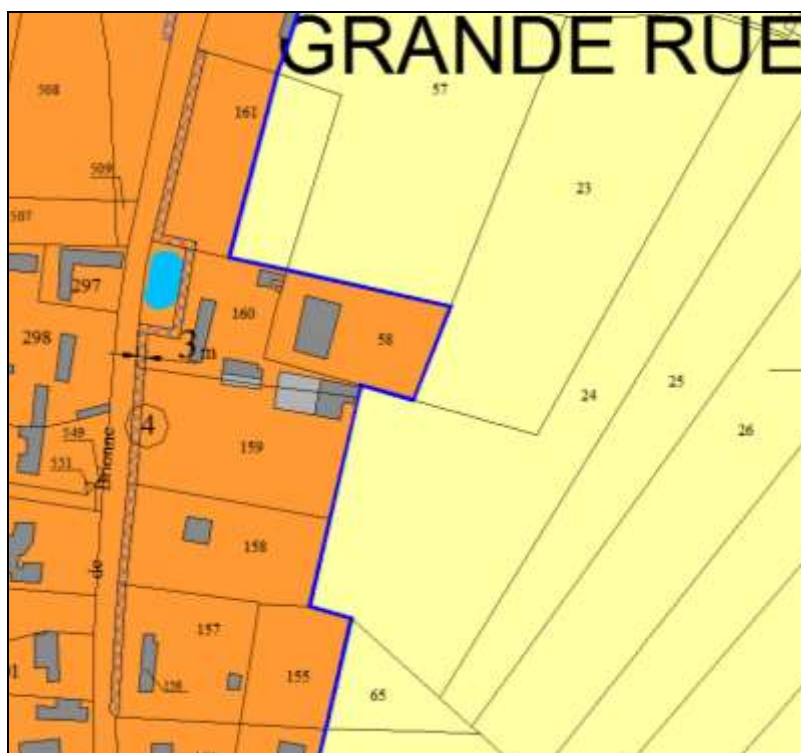
Commune

Section, parcelles

Section ZD n°157, 158, 159, 160 et 161

Localisation, superficie approximative (en m²)

206m²



Emplacement réservé n°5

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de la Grande Rue de 3m

Bénéficiaire

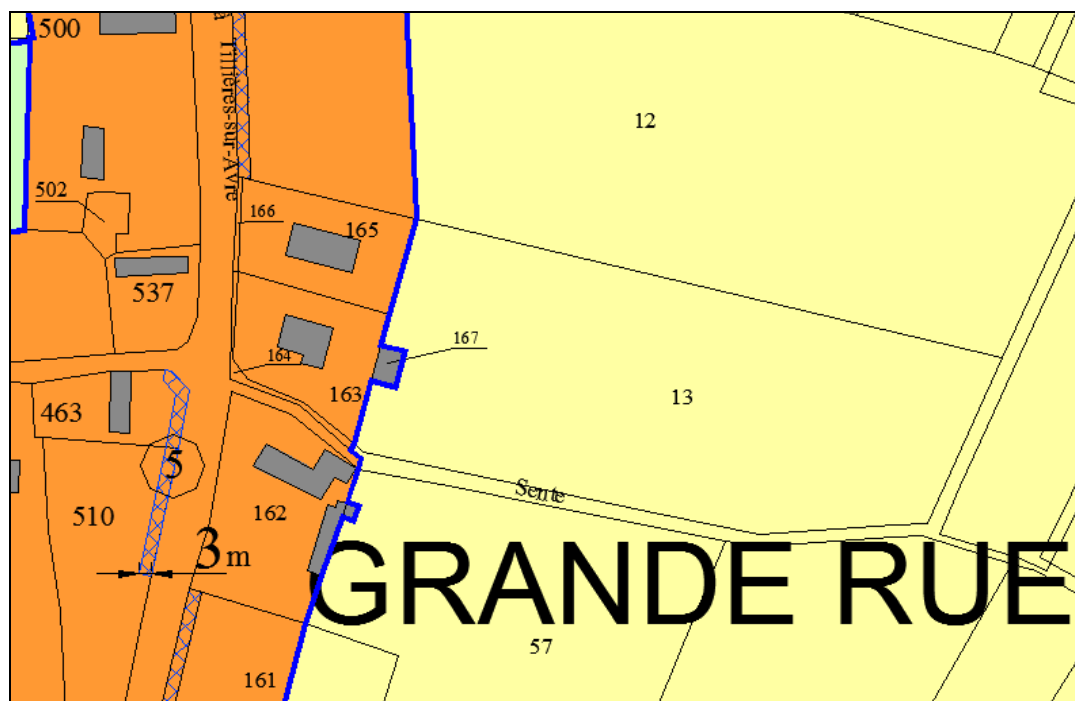
Commune

Section, parcelles

Section D, n°510 et 463

Localisation, superficie approximative (en m²)

154m²



Emplacement réservé n°6

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de la Grande Rue de 3m

Bénéficiaire

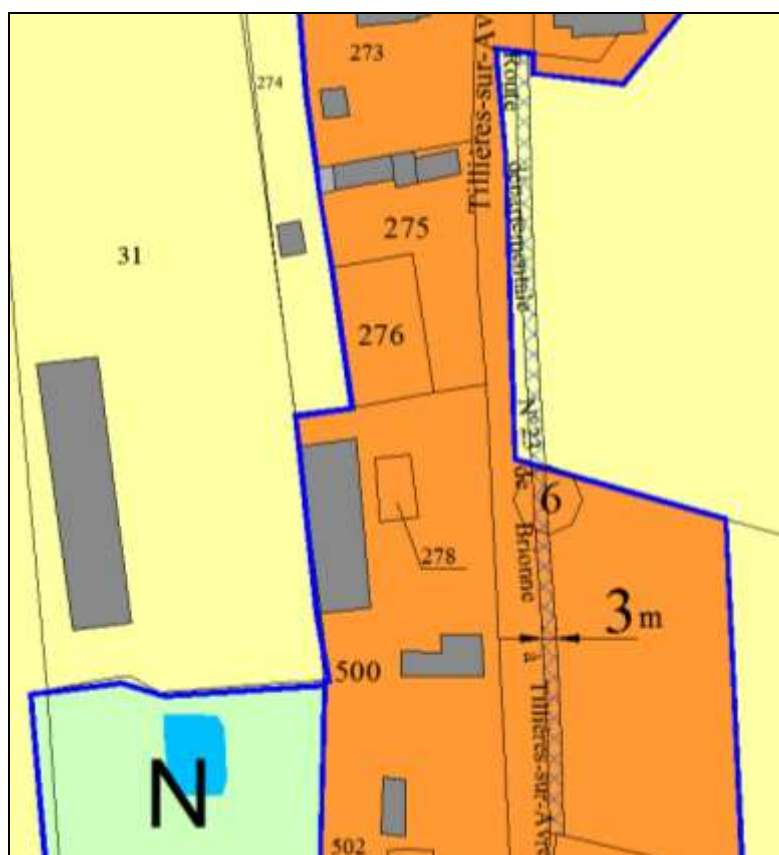
Commune

Section, parcelles

Section ZD, n°9 et 12

Localisation, superficie approximative (en m²)

522m²



Emplacement réservé n°7

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement du chemin des Pérelles de 4m

Bénéficiaire

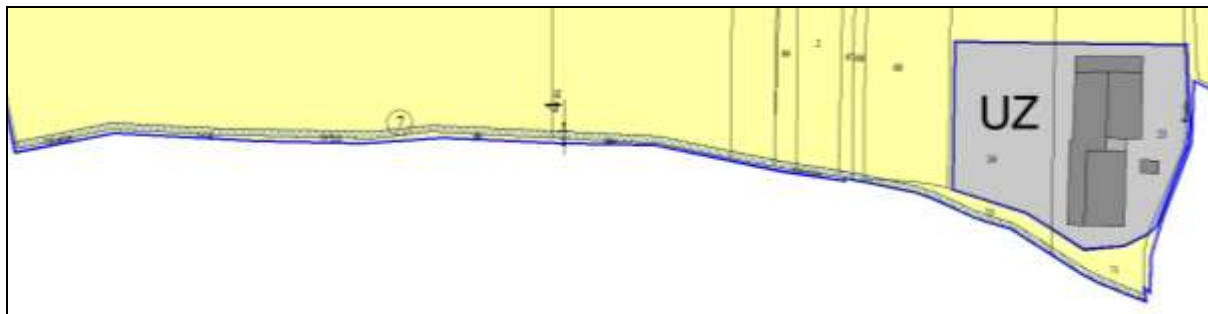
Commune

Section, parcelles

Section ZF, n°6, 5, 4, 3, 64, 2, 67, 68, 69, 70, 71

Localisation, superficie approximative (en m²)

2833m²



Emplacement réservé n°8

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de la Grande Rue de 3m

Bénéficiaire

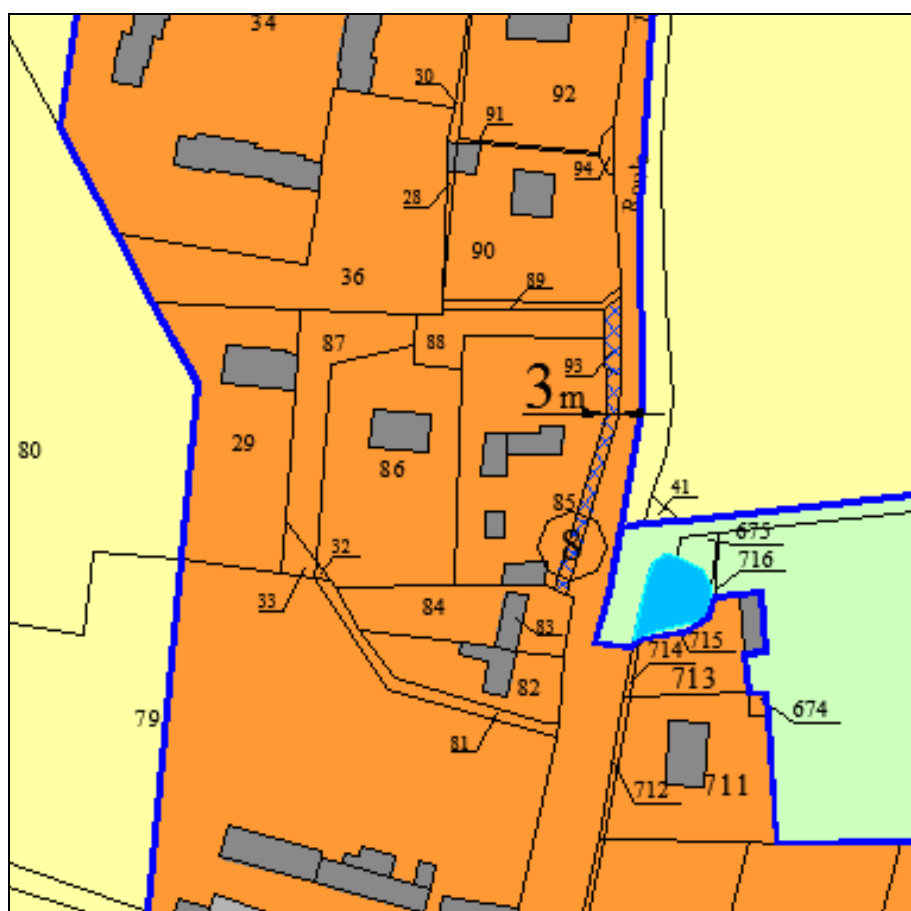
Commune

Section, parcelles

Section ZF, n°85 et 93

Localisation, superficie approximative (en m²)

207m²



Emplacement réservé n°9

Affectation de l'emplacement réservé

Création d'un cheminement doux et d'une haie sur 4m de large

Bénéficiaire

Commune

Section, parcelles

Section ZE, n°20

Localisation, superficie approximative (en m²)

850m²



Emplacement réservé n°10

Affectation de l'emplacement réservé

Création d'un cheminement doux et d'une haie de 6 à 13m de large

Bénéficiaire

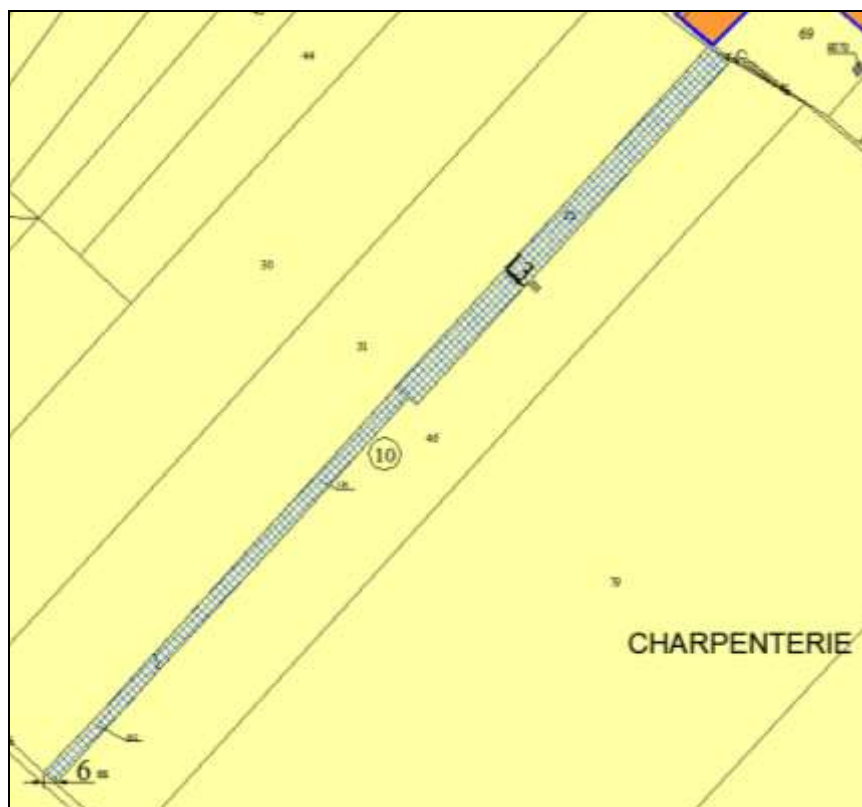
Commune

Section, parcelles

Section ZD, n°101, 102, 32 et 46

Localisation, superficie approximative (en m²)

4830m²



Emplacement réservé n°11

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de la rue des Sept Mares de 3m

Bénéficiaire

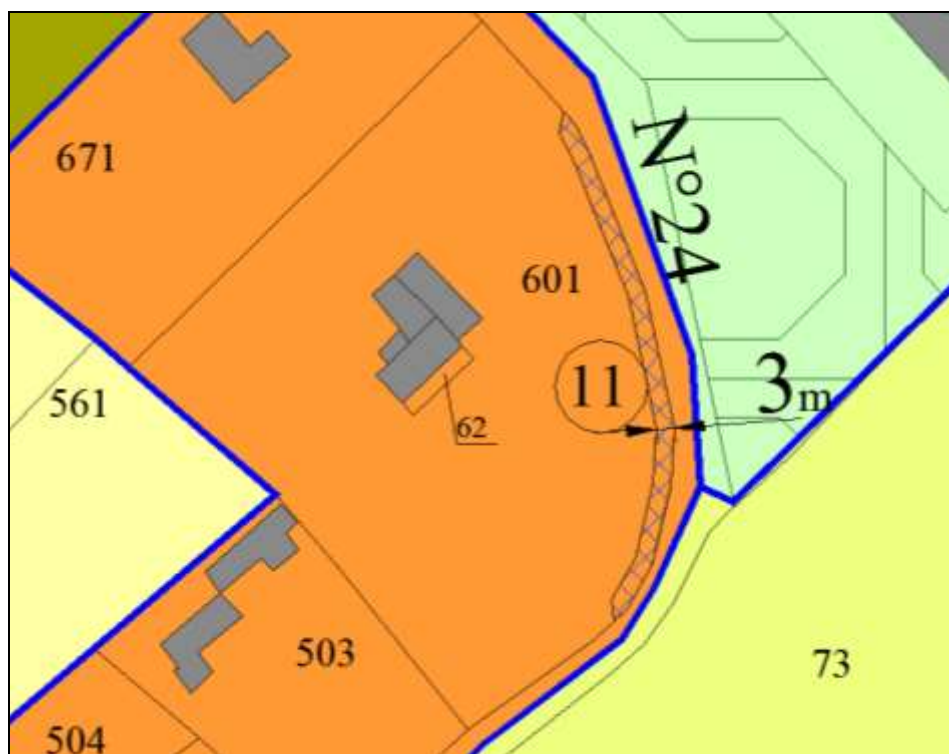
Commune

Section, parcelles

Section C n°601

Localisation, superficie approximative (en m²)

260m²



Emplacement réservé n°12

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement du chemin rural n°30 de 4m

Bénéficiaire

Commune

Section, parcelles

Section ZH n°5 et 6

Localisation, superficie approximative (en m²)

1647m²



Emplacement réservé n°13

Affectation de l'emplacement réservé

Elargissement de 3m de la sente n°41 de la Queue de Bois

Bénéficiaire

Commune

Section, parcelles

Section D n°444 et 245

Localisation, superficie approximative (en m²)

537m²



Titre III. Espaces boisés classés

Textes de référence

Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Définition

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

Les effets de l'inscription des espaces boisés classés

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

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

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

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

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

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

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

Les Espaces Boisés Classés de la commune (EBC)

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

Les EBC de la commune couvrent au total 1328 hectares.