

Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 28/02/2017
approuvant les modalités de la modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Allonnes,
Le Maire,

APPROUVÉ LE : 09/02/2012
MODIFIÉ LE : 28/02/2017

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I	2
DISPOSITIONS GENERALES	2
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	2
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	2
III. DISPOSITIONS DIVERSES.....	2
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
V. ADAPTATIONS MINEURES.....	5
TITRE II.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	12
TITRE III	17
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	22
TITRE IV	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	24
TITRE V	30
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	30

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune d'Allonnes.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme.

2) les articles du Code de l'Urbanisme ci-après :

- L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve des prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le permis ou la décision prise sur déclaration préalable peut imposer :
 - a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
 - a. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
 - b. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
2. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,
3. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
4. **Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis aux dispositions du Code Forestier,
5. **Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.**

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte deux types de zone urbaine distincts :

- la **zone UA** correspondant à la zone d'habitat ancien.

La zone UA délimite les secteurs bâtis de la commune. Cette zone est desservie par les réseaux. Elle peut accueillir des bureaux, des activités commerciales ou artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Cette zone comporte un **secteur UAp**, destiné à l'accueil des équipements publics.

- la **zone UB** correspondant aux extensions pavillonnaires.

La zone UB comporte l'ensemble des constructions récentes érigées sur le sol communal sous forme de lotissements.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte deux types de zones à urbaniser :

- 1AU : zone à urbaniser destinée à l'habitat principalement,
- 2AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. Il s'agit d'une réserve foncière.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone A comporte un **secteur agricole protégé (Ap)**. Ce secteur, situé en continuité de la zone urbaine au Nord du village est destiné à éviter toutes nuisances réciproques entre tiers et exploitants, et à préserver les perspectives paysagères aux abords de ces franges urbaines.

4. Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus dans le Code de l'Urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle comporte **un secteur Np** destiné à protéger de toute construction la zone archéologique détectée près de l'église et du cimetière.

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des **Emplacements Réservés** (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des **Espaces Boisés Classés** (cf. article 13 du règlement).

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone.

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA délimite les secteurs de bâti ancien de la commune, qui offre dans son ensemble une morphologie et une architecture caractéristiques (tissu dense, implantation à l'alignement). Cette zone est desservie par les réseaux. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales ou artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les dancings et discothèques,
- Les aires de jeux et de sports motorisés ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- L'exploitation et l'ouverture des carrières.

Pour le seul secteur UAp :

- Les constructions à destination d'habitat.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- Les constructions à destination agricole ou forestière sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruit, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière,
- La reconstruction à l'identique pour les bâtiments qui ont été régulièrement édifiés et détruit ou démolis depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU ou la

- transformation d'installations agricoles à condition de ne pas créer de nouvelles nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile et l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les prescriptions du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics doivent être respectées.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement est à la charge du constructeur. En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou permettre l'infiltration sur l'unité foncière.

Réseaux secs

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou en retrait de 5 mètres minimum.

Pour le seul secteur UAp, la mairie autorisera un retrait variable en fonction de la composition architecturale retenue et sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance au moins égale à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des abris de jardins, annexes et dépendances ne doit pas excéder 3 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des constructions à caractère agricole ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes, de disposition des ouvertures, et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, plaque de béton, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les abris de jardin, annexes et dépendances, inférieurs à 20 m² ou plus, doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

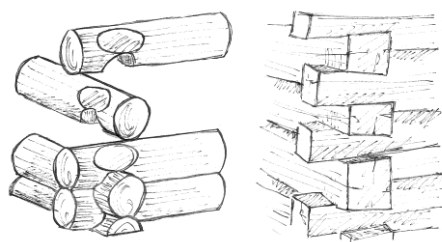
Sont interdits :

- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat pour les façades,
- Les tuiles rondes ou romanes.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune.

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

Couverture

Les toitures doivent être à deux versants et d'une pente minimale de 35° à l'exception des annexes, dépendances, ou extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

- tuile de couleur rouge à brun,
- ardoise.

L'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.

L'utilisation de bac acier pour les annexes et dépendances est autorisée à condition d'une bonne harmonie avec la construction principale.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture pour les constructions neuves ou qu'ils soient plaqués sur la toiture selon la même pente, pour les constructions déjà existantes. Ils seront toutefois prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public et sur une autre partie de la construction que la toiture ou sur les bâtiments annexes.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, sont imposées deux places de stationnement minimum, dont un stationnement couvert sur l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas si la configuration de la parcelle ou la rénovation de maisons anciennes ne permet pas de disposer de places de stationnement.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone.

La zone UB est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel située en périphérie du centre ancien du village qui répond à une forme urbaine particulière (implantation en retrait...). Cette zone correspond aux secteurs de développement pavillonnaire récent.

En outre, la zone UB peut accueillir les activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l'habitat.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les dancings et discothèques,
- Les aires de jeux et de sports motorisés ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- L'exploitation et l'ouverture des carrières.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées.
- La reconstruction à l'identique pour les bâtiments qui ont été régulièrement édifiés et détruit ou démolis depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les prescriptions du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics doivent être respectées.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux secs

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

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

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance au moins égale à 4 mètres

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des abris de jardins, annexes et dépendances ne peut excéder 3 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes, de disposition des ouvertures, et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, plaque de béton, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les abris de jardin, annexes et dépendances, inférieurs à 20 m² ou plus, doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

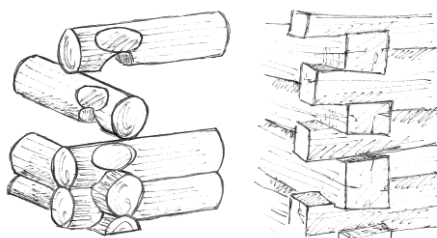
Sont interdits :

- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat pour les façades,
- Les tuiles rondes ou romanes.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune.

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

Couverture

Les toitures doivent être à deux versants et d'une pente minimale de 35° à l'exception des annexes dépendances, ou extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

- tuile de couleur rouge à brun,
- ardoise.

L'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.

L'utilisation de bac acier pour les annexes et dépendances est autorisée à condition d'une bonne harmonie avec la construction principale.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture pour les constructions neuves ou qu'ils soient plaqués sur la toiture selon la même pente, pour les constructions déjà existantes. Ils seront toutefois prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public et sur une autre partie de la construction que la toiture ou sur les bâtiments annexes.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone est destinée principalement aux habitations. Elle peut également accueillir, en accompagnement, des activités de type services et commerces de proximité non nuisantes au voisinage des zones habitées.

Des **Orientations d'Aménagement** ont été définies au niveau de la zone 1 AU, ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les dancings et discothèques,
- Les aires de jeux et de sports motorisés ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- L'exploitation et l'ouverture des carrières.

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- La reconstruction à l'identique pour les bâtiments qui ont été régulièrement édifiés et détruit ou démolis depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

Voirie

L'emprise des voies nouvelles devra être de 8m dont 5 m de chaussée,

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les prescriptions du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics doivent être respectées.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux secs

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter, l'une par rapport à l'autre, une distance au moins égale à 4 mètres

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des abris de jardins, annexes et dépendances ne peut excéder 3 mètres au faîtage de la toiture.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes, de disposition des ouvertures, et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, plaque de béton, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les abris de jardin, annexes et dépendances, inférieurs à 20 m² ou plus, doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

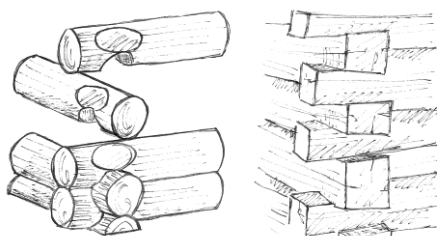
Sont interdits :

- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples).
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat pour les façades,
- Les tuiles rondes ou romanes.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune.

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

Les ouvertures sur rue

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent.

Couverture

Les toitures doivent être à deux versants et d'une pente minimale de 35° à l'exception des annexes et dépendances. Elles doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

- tuile de couleur rouge à brun,
- ardoise.

L'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.

L'utilisation de bac acier pour les annexes et dépendances est autorisée à condition d'une bonne harmonie avec la construction principale.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture. Ils seront prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public ou sur une autre partie de la construction que la toiture ou sur les bâtiments annexes.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour les constructions à usage d'habitations il est exigé deux places de stationnement par logement sur l'unité foncière.

Pour les logements financés par l'état, il n'est pas imposé plus d'une place de stationnement par logement.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction devra comporter un programme d'environnement végétal et paysager visant à constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité et permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur.

La surface des espaces verts, engazonnés ou plantés, ne peut être inférieure à 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à une zone naturelle, non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir, à long terme et sous forme organisée, l'extension de la zone urbaine.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine modification du PLU, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un **secteur agricole protégé (Ap)**, destiné à éviter toutes nuisances réciproques entre tiers et exploitants, et à préserver les perspectives paysagères aux abords des franges urbaines.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Conformément au Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif mentionnés à l'article A2.
- Pour le seul secteur Ap, toute construction est interdite, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées sous réserve d'être situées à moins de 70 mètres des constructions et installations à usage agricole existantes, d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions ou aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires au développement d'activités de diversification de l'activité agricole s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole et situés dans l'enceinte des bâtiments agricoles,
- Les constructions, installations et travaux divers sont autorisés s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune, les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sols autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de se raccorder ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, peut être subordonnée au respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe permettre l'infiltration sur l'unité foncière.

Assainissement

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux secs

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 35 mètres par rapport à la RN 154 et la déviation d'Allonnes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, plaque de béton, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples) sont interdits.

Un accompagnement végétal devra accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes issus d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions de l'article 1AU 11, à savoir :

Généralités

L'extension et/ou l'aménagement d'une construction existante doivent s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës en matière de volumes, de disposition des ouvertures, et d'ordonnancement de la construction.

Les matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, plaque de béton, parpaings par exemples ne doivent pas être laissés à nus.

Les abris de jardin, annexes et dépendances, inférieurs à 20 m² ou plus, doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

L'emploi de matériaux ou de techniques innovantes issus d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

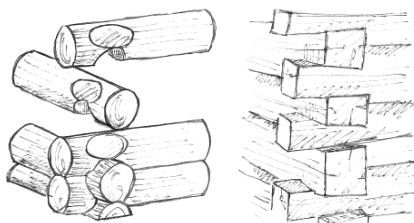
Sont interdits :

- Les terrassements importants et talutages excessifs,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Le blanc pur ainsi que les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat pour les façades,
- Les tuiles rondes ou romanes.

Façade

Le traitement des façades des bâtiments principaux et des annexes doit présenter une certaine unité. La teinte des matériaux de façade doit s'inspirer de celle des matériaux traditionnels observés dans la commune.

Les constructions à structure bois sont autorisées. Toutefois, les constructions en rondins ou madriers sont interdites.



Types de construction en bois interdits (madriers et rondins)

Les ouvertures sur rue

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent.

Couverture

Les toitures doivent être à deux versants et d'une pente minimale de 35° à l'exception des annexes et dépendances. Elles doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels suivants :

- tuile de couleur rouge à brun,
- ardoise.

L'usage de matériaux translucides est autorisé pour les vérandas.

L'utilisation de bac acier pour les annexes et dépendances est autorisée à condition d'une bonne harmonie avec la construction principale.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture pour les constructions neuves ou qu'ils soient plaqués sur la toiture selon la même pente, pour les constructions déjà existantes. Ils seront toutefois prioritairement placés dans une partie non visible de l'espace public et sur une autre partie de la construction que la toiture ou sur les bâtiments annexes.

Clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation du Maire.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Certains secteurs se caractérisent par la présence d'éléments archéologiques détectés lors de fouilles. Afin d'assurer leur préservation, ils sont classés en **secteur naturel protégé (Np)**.

Un calvaire a été repéré comme élément à protéger au titre de l'article L. 123-1-5-7° (plan de zonage n°2 au 1/2000, « lieu-dit d'Emanville »). Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. Une déclaration préalable devra à ce titre être déposée.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnés à l'article N2.

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

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition qu'elles respectent de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

Dans le secteur Np, les constructions et aménagements s'ils sont nécessaires à la mise en valeur et à l'information du public sur les éléments archéologiques du secteur ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Voiries

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement

Eaux usées : un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou être adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux secs

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de trois mètres minimum des voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN&E MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect de l'esprit du parti d'aménagement défini par la commune.

ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.