

Département de la Manche

FLOTTEMANVILLE-HAGUE



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

*Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du*
13 DEC. 2010

Le Maire,
Patrick LERENDU



SCP POTTIER – DE BOURSETTY
Décembre 2010

SOMMAIRE

1 DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 : REGLES SPECIFIQUES.....	5
2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE U	7
3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	14
ZONE 1AU	14
ZONE AGRICOLE A	21
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N	28
4 GLOSSAIRE.....	37
5 LISTE DES ESSENCES DES PLANTATIONS.....	39



1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de FLOTTEMANVILLE-HAGUE.

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

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation.

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R111-3, R111-5 à R111-14, , R111-16 à R111-20, R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Demeurent opposables également :

- Les articles du code de l'urbanisme restant applicables,
- Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements de plus de 10 ans si elles ont été maintenues par les colotis,
- Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe au présent règlement,
- Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques.

LOI BARNIER (ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

[...]

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Art. 640 du Code Civil : « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

ASSAINISSEMENT

Le choix du type d'assainissement retenu doit être conforme au schéma directeur d'assainissement existant sur la commune et annexé au présent PLU.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les emplacements réservés visés aux articles L123-1 et L123-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone urbaine dite « zone U »

Correspond à un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les secteurs 1AU sont ouverts à l'urbanisation. 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 de la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone agricole dite « zone A »

Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des 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.

Elles comportent 6 secteurs :

- Np : secteur naturel du plateau landaire à protéger au regard de la qualité du paysage,
- 1N : secteur bâti en zone naturelle, sans possibilité de construction d'habitations nouvelles,
- Nh : secteur bâti en zone naturelle dont les derniers espaces libres sont constructibles,
- NI : secteur de loisirs en zone naturelle,
- Nc : secteur de protection des périmètres de captage,
- Nx : secteur bâti en zone naturelle à vocation commerciale ou artisanale,

Les plans de zonage indiquent également :

- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts,
- Les zones inondables identifiées au PPRI repérées par une trame de croisillons bleus,
- Les zones soumises à remontée de nappe identifiées à l'atlas DIREN de Janvier 2008 et repérées par une trame de cercles cyan,
- Les zones soumises à risque de chute de blocs identifiées à l'atlas DIREN de Février 2008 et repérées par une trame hachurée marron,
- Les haies identifiées au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme,

- Les bâtiments agricoles présentant un caractère architectural ou patrimonial permettant un changement de destination,

STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL POUR CHAQUE ZONE

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué de quatorze articles :

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 – Conditions de desserte (voies publiques et privées) et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Conditions de desserte par les réseaux (eau, électricité, assainissement)

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées)

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions des éléments à protéger au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Article 12 – Obligations imposées en matière de réalisation de stationnement

Article 13 – Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

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

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires notamment par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : REGLES SPECIFIQUES

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE :

Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers,...) doit être immédiatement déclarée en Mairie de la commune, ou au Service régional de l'archéologie (Direction régionale des affaires culturelles, 13bis rue Saint-Ouen 14052 Caen Cedex 4, tél. : 02-31-38-39-19) (Loi du 27 septembre 1941 – Titre III et Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 – Article 1^{er} - 1^{er} § : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la Loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

R111-4 du code de l'urbanisme : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur

localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir en tout ou partie d'une construction à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

APPLICATION DES REGLES DU PLU EN CAS DE DIVISION FONCIERE

Pour l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les règles fixées au présent règlement s'entendent, en cas de division par voie de lotissement ou de permis de construire, à l'unité foncière créée après division.

CLOTURES

En application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture. Toutefois, en application de l'article R421-2 du code de l'urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestières sont dispensées de toute formalité.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-3 du Code de l'Urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE U

Il s'agit d'une zone de densité moyenne correspondant au village centre de la commune nommé « Hameau de l'Eglise », et à ses extensions récentes sous forme pavillonnaire. C'est une zone aux vocations diverses : habitat, administration, services, commerces...

Les dispositions réglementaires ont pour objectif de conserver et valoriser la trame bâtie ancienne et permettre une densification des constructions si possible.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'industrie, d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping, caravaning ou mobil-home,
- le stationnement des caravanes et mobil-home,
- les parcs résidentiels de loisir,
- les éoliennes,
- **en zone soumise à risque de remontée de nappe**: la construction de sous-sol,

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à destination d'habitation, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- le changement de destination et d'affectation, à condition de respecter les destinations précisées ci-dessus, l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- la reconstruction à l'identique après démolition pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- les exhaussements et affouillements de sol indispensables à l'implantation de constructions autorisées,
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE (VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES) ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ; ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle destinée à la circulation automobile doit avoir une emprise minimum de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Piste cyclable, chemins piétonniers

La création de pistes cyclables ou de cheminements piétonniers pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons entre les quartiers.

ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ELECTRICITE, ASSAINISSEMENT)**Alimentation en eau potable**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Défense incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques ou privées de lutte contre l'incendie peuvent justifier un refus d'autorisation.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui rejette des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités, ainsi que tout aménagement qui a pour effet d'imperméabiliser un terrain, doit recueillir les eaux pluviales induites (infiltration, cuve de stockage,...) et les retenir sur son terrain.

Si les caractéristiques du terrain ne sont pas suffisantes pour assurer un traitement sur place, le dispositif de rétention individuel pourra être raccordé en surverse sur le réseau public. Le volume ainsi stocké sera calculé pour un débit de fuite de 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Electricité, éclairage, téléphone et télédistribution

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'électricité. Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et d'éclairage réalisés hors du domaine public et liés au projet de construction devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Les occupations et autorisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Dans le cadre de la construction de plusieurs logements sur un même terrain, ainsi que pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à l'alignement de la voirie de desserte seront réalisés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans la construction suivant la configuration des lieux.

ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES)

Les règles d'implantation s'apprécient entre la construction et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement. Dans tous les cas, les saillies sur le domaine public sont interdites à l'exception des débords de toiture de 0.20m maximum à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à la circulation des véhicules et des personnes et respectent la réglementation.

L'alignement de fait doit être respecté. S'il n'est pas constitué de ligne d'implantation de façade, la construction s'implantera avec un retrait de 5 m. Aucune construction ne sera autorisée à l'avant de la ligne d'implantation dominante à l'exception des vérandas et sas d'entrée reliés à la construction principale et établis conformément à la définition qui en est faite dans le présent règlement.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics s'implanteront à l'alignement ou à 1m minimum.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul d'au moins 3 m.

Dès lors qu'il y a lieu de protéger sur le terrain un élément de paysage (arbre, haie...), les abris de jardin pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3.00m de la limite séparative.

Pour les constructions existantes non conformes avec les dispositions du présent article, les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas dépasser 3.00m à l'égout du toit.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les vérandas et sas d'entrée admis en avant de la ligne d'implantation dominante des façades auront une emprise maximale de 20 m².

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi que pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics. Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour s'aligner sur la hauteur d'un bâtiment voisin en cas d'implantation en continuité.

Le nombre maximum de niveaux des constructions à destination d'habitation est fixé à 3 : Rez-de-Chaussée + 1 étage + Combles, non compris les sous-sols. D'autre part, le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0m40 celle du terrain naturel avant travaux : se reporter au « schéma d'adaptation au terrain naturel » figurant au glossaire.

ARTICLE U11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est notamment interdite.

REGLES GENERALES

Adaptation au sol

Les mouvements du terrain sont interdits, à l'exception de ceux qui sont rendus nécessaires à l'adaptation de la construction au terrain naturel. Ils devront s'harmoniser avec le terrain naturel de la parcelle et des terrains attenants.

Antennes, paraboles et pylônes

Les antennes, paraboles, et pylônes doivent être implantés de façon à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis le domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés sur l'arrière de la construction principale par rapport au domaine public.

Restauration de bâtiments anciens

Les constructions présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le style et avec des matériaux semblables aux matériaux d'origine.

Extension

Lorsque la hauteur de l'extension est limitée à 1 niveau, la toiture pourra être à une seule pente.

Annexes

Les annexes présenteront une simplicité de formes. Les matériaux de façade et de couverture devront être en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couverture sera soit à 2 pans, soit monopente.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés,...) sont interdites.

Abris de jardin

Les couleurs et aspects devront permettre de s'intégrer dans le paysage environnant. En particulier, l'abri devra être réalisé de façon homogène, l'assemblage de matériaux de récupération est interdit.

Vérandas

Elles devront s'intégrer à leur environnement.

Capteurs solaires

Leur couleur devra être proche de celle de la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Les raccords devront être traités avec soin. La connectique ne devra pas être apparente.

BATIMENTS A DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Les formes générales seront simples et bien proportionnées. Le gabarit des constructions s'intégrera avec harmonie à l'échelle des constructions riveraines.

Les constructions d'architecture contemporaine présentant un projet architectural qualitatif ainsi que les habitats bioclimatiques, développement durable, pourront être acceptés si ils s'intègrent de façon harmonieuse dans l'environnement.

Toitures et accessoires

Pour les constructions d'architecture contemporaine, aucune règle n'est fixée, les toitures végétalisées sont acceptées.

La toiture des constructions principales sera à 2 pentes. Celle ci devra avoir une pente comprise entre 40 et 45°, sauf si la construction est accolée à une construction existante, la pente devra alors être identique à celle de la construction existante. Le matériau de couverture aura l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillie, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Les hollandaises et « chien-assis » sont interdites.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage. Pourront être autorisées les souches de cheminée placées d'un côté ou de l'autre de l'axe du faîtage, dans la partie haute du rampant, lorsque les souches de cheminée seront nettement détachées du pignon.

Façades et pignons

Les façades et pignons doivent présenter des formes d'un caractère harmonieux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtu est interdit à l'exception des bardages sur tout ou partie de la hauteur de la façade (bois, acier, verre, matériaux de synthèse).

La proportion des pleins sur les différentes façades sera plus importante que celle des vides. Les percements auront des formes rectangulaires plus hautes que larges. Pour les constructions d'architecture contemporaine, aucune règle n'est fixée.

CONSTRUCTIONS TECHNIQUES, D'ACTIVITES ET PUBLIQUES

Ils seront de formes et de volumes simples.

Leur aspect, les matériaux et les couleurs s'intégreront dans l'environnement naturel.

Le choix des matériaux, leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps, les teintes trop claires sont à proscrire. Les matériaux de remplissage doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture employant des matériaux métalliques non dissimulée par un acrotère, ceux ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

CLOTURES

Elles sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions édifiées sur la parcelle, elles permettront d'incorporer les coffrets techniques. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour les opérations d'ensemble. Les dispositifs pare-vue sont interdits.

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être protégées, maintenues et reconstituées le cas échéant.

Clôture sur voie publique ou privée

Sont seuls autorisés :

- les murs de pierres,
- les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement d'une couleur respectant les couleurs du bâti environnant,
- les haies mixtes ou haies bocagères sur merlon ou non, qui pourront être doublées, du côté privé, par un grillage vert d'une hauteur d'1.50m hors sol, les poteaux béton sont interdits.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des murs et clôtures est limitée à 1.50m, à moins qu'il s'agisse de continuer un mur existant ou de s'harmoniser avec un mur voisin. Pour les autres destinations, une hauteur maximale de 2.00m est autorisée.

Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions et le choix des matériaux. Leur hauteur est limitée à 1.80m et les piliers qui les encadrent à 2.00m.

Clôture sur limite séparative

Sont seuls autorisés :

- les murs de pierres
- les haies mixtes ou haies bocagères sur merlon ou non, qui pourront être doublées, du côté privé, par un grillage vert d'une hauteur d'1.50m hors sol, les poteaux béton sont interdits.

Composition des haies et plantations

Les haies seront mixtes (ou mélangées) et composées par des essences locales, reprenant la trame des haies bocagères. En particulier :

- les haies bocagères sont constituées de plusieurs étages : haie + arbres de haut jet et peuvent être implantés sur merlon,
- les essences persistantes de type Cyprès (cupressus), thuya, photinia... sont interdites en usage mono spécifique, elles pourront être incorporées à des haies mixtes.

Figure en annexe une liste des essences recommandées pour la réalisation des haies.

ARTICLE U12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les nombres de places de stationnement à prévoir sont les suivantes :

- Habitation : 2 places minimum par logement dont au moins une hors garage, à l'exception des logements locatifs financés avec l'aide de l'état,
- Artisanat, bureaux : 1 place par 50 m² de SHON + places nécessaires aux livraisons, manœuvres et chargement,
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre,
- Commerce :
 - Jusqu'à 200 m² de SHON : 1 place par tranche de 15 m² de SHON, avec un minimum de 3 places,
 - au delà de 200 m² de SHON : il sera exigé une superficie d'aire de stationnement au moins égale à 1,5 fois la SHON de la construction,

Pour les constructions nouvelles à l'exception de celles à destination d'habitation, des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement public et privé.

ARTICLE U13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le caractère bocager devra être préservé ; les haies devront être composées d'essences locales.

En cas de construction, les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés, entretenus et plantés. Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou alignements doit être recherché. S'il n'est pas prévu de construction ou de mur à l'alignement, des plantations devront être réalisées le long des voies publiques.

Pour les constructions implantées en alignement ou proche de l'alignement où une continuité de clôtures minérales existe, il sera imposé la réalisation de murets.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court et long terme dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU. Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est prévu dans le rapport de présentation.

Ces terrains sont urbanisables progressivement sous réserve que leur urbanisation soit effectuée de manière cohérente suivant une démarche globale optimisant la conception et la réalisation des équipements de desserte communs.

Localisés autour du village, ces espaces doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine voulues par la commune. Des secteurs à vocation locatives ont été localisés dans les orientations d'aménagement.

Tous les secteurs composant la zone 1AU sont soumis à des orientations d'aménagement.

Son caractère principal sera d'accueillir des constructions à destination d'habitation. Toutefois, les activités qui sont le complément naturel de l'habitat, non bruyantes, non polluantes et ne gênant pas le voisinage (commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier), n'en sont pas exclues.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'industrie, d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping, caravaning ou mobil-home,
- le stationnement des caravanes et mobil-home,
- les parcs résidentiels de loisir,
- les éoliennes,
- **En zone soumise à risque de remontée de nappe**: la construction de sous-sol,

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement:

- les constructions à destination d'habitation, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement, sous réserve :
 - o que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
 - o que la voirie et les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur,
 - o les opérations ne conduisent pas à des délaissés de terrain inconstructibles,
 - o les voiries et réseaux soient dimensionnés pour desservir l'ensemble des terrains d'un secteur
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- le changement de destination et d'affectation, à condition de respecter les destinations précisées ci-dessus, l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- la reconstruction à l'identique après démolition pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- les exhaussements et affouillements de sol indispensables à l'implantation de constructions autorisées,

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,

Dans les secteurs identifiés aux orientations d'aménagement comme le « Secteur est » et le « Secteur nord », 20% des logements devront être à vocation locative.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE (VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES) ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ; ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal,
- comporter des places de stationnement lorsque cela est nécessaire,
- disposer d'une chaussée revêtue,
- comporter un éclairage public respectant les normes en vigueur en matière d'éclairage moyen et d'uniformité des voiries ouvertes à la circulation et des circulations piétonnes.

Toute voirie nouvelle destinée à la circulation automobile doit avoir une emprise minimum de 6 m incluant une circulation piétonne. Une largeur inférieure pourra être autorisée pour la réalisation des voiries de desserte sous réserve que les conditions d'accessibilité pompiers soient respectées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Le portail, s'il est prévu, sera en retrait de 5 m par rapport à l'alignement, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Le plan de voirie doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement de voirie ultérieure avec d'éventuelles opérations mitoyennes.

Piste cyclable, chemins piétonniers

Les liaisons douces (cheminements piétons, pistes ou bandes cyclables) devront permettre de desservir les équipements publics ou renforcer les liaisons entre les quartiers.



ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ELECTRICITE, ASSAINISSEMENT)

Alimentation en eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui rejette des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités, ainsi que tout aménagement qui a pour effet d'imperméabiliser un terrain, doit recueillir les eaux pluviales induites (infiltration, cuve de stockage,...) et les retenir sur son terrain.

Si les caractéristiques du terrain ne sont pas suffisantes pour assurer un traitement sur place, les dispositifs de rétention, individuel ou collectif, pourront être raccordés en surverse sur le réseau public. Le volume ainsi stocké sera calculé pour un débit de fuite de 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Electricité, éclairage, téléphone et télédistribution

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'électricité. Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et d'éclairage réalisés hors du domaine public et liés au projet de construction devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Le génie civil devra également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communication haut débit (fibre optique ou autre) en souterrain.

Distribution postale

Les opérations d'ensemble devront prévoir la distribution postale en intégrant des emplacements collectifs pour les boîtes aux lettres. Ces emplacements devront être traités avec soin.

Collecte des déchets urbains

Les occupations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Dans le cadre de la construction de plusieurs logements sur un même terrain, ainsi que pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à l'alignement de la voirie de desserte seront réalisés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans la construction suivant la configuration des lieux.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sont proscrites les opérations conduisant ou susceptibles de conduire à des délaissés de terrain inconstructibles en raison notamment d'un découpage ou d'une forme parcellaire insuffisamment adaptés au contexte de l'urbanisation future.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES)

Les règles d'implantation s'apprécient entre la construction et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement. Dans tous les cas, les saillies sur le domaine public sont interdites à l'exception des débords de toiture de 0.20m maximum à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à la circulation des véhicules et des personnes et respectent la réglementation.

L'alignement de fait doit être respecté. S'il n'est pas constitué de ligne d'implantation de façade et en dehors des secteurs à vocation locatives, la construction s'implantera avec un retrait de 5 m minimum.

Dans les secteurs à vocation locatives identifiées aux orientations d'aménagement, les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1m.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics s'implanteront à l'alignement ou à 1m minimum.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul d'au moins 3 m.

Dès lors qu'il y a lieu de protéger sur le terrain un élément de paysage (arbre, haie...), les abris de jardin pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3.00m de la limite séparative.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi que pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics. Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour s'aligner sur la hauteur d'un bâtiment voisin en cas d'implantation en continuité.

Le nombre maximum de niveaux des constructions à destination d'habitation est fixé à 3 : Rez-de-Chaussée + 1 étage + Combles, non compris les sous-sols. D'autre part, le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0m40 celle du terrain naturel avant travaux : se reporter au « schéma d'adaptation au terrain naturel » figurant au glossaire.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est notamment interdite.

REGLES GENERALES

Adaptation au sol

Les mouvements du terrain sont interdits, à l'exception de ceux qui sont rendus nécessaires à l'adaptation de la construction au terrain naturel. Ils devront s'harmoniser avec le terrain naturel de la parcelle et des terrains attenants.

Antennes, paraboles et pylônes

Les antennes, paraboles, et pylônes doivent être implantés de façon à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis le domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés sur l'arrière de la construction principale par rapport au domaine public.

Restauration de bâtiments anciens

Les constructions présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le style et avec des matériaux semblables aux matériaux d'origine.



Extension

Lorsque la hauteur de l'extension est limitée à 1 niveau, la toiture pourra être à une seule pente.

Annexes

Les annexes présenteront une simplicité de formes. Les matériaux de façade et de couverture devront être en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couverture sera soit à 2 pans, soit monopente.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés,...) sont interdites.

Abris de jardin

Les couleurs et aspects devront permettre de s'intégrer dans le paysage environnant. En particulier, l'abri devra être réalisé de façon homogène, l'assemblage de matériaux de récupération est interdit.

Vérandas

Elles devront s'intégrer à leur environnement.

Capteurs solaires

Leur couleur devra être proche de celle de la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Les raccords devront être traités avec soin. La connectique ne devra pas être apparente.

BATIMENTS A DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Les formes générales seront simples et bien proportionnées. Le gabarit des constructions s'intégrera avec harmonie à l'échelle des constructions riveraines.

Les constructions d'architecture contemporaine présentant un projet architectural qualitatif ainsi que les habitats bioclimatiques, développement durable, pourront être acceptés si ils s'intègrent de façon harmonieuse dans l'environnement.

Toitures et accessoires

Pour les constructions d'architecture contemporaine, aucune règle n'est fixée, les toitures végétalisées sont acceptées.

La toiture des constructions principales sera à 2 pentes. Celle-ci devra avoir une pente comprise entre 40 et 45°, sauf si la construction est accolée à une construction existante, la pente devra alors être identique à celle de la construction existante. Le matériau de couverture aura l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillie, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Les hollandaises et « chien-assis » sont interdites.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage. Pourront être autorisées les souches de cheminée placées d'un côté ou de l'autre de l'axe du faîtage, dans la partie haute du rampant, lorsque les souches de cheminée seront nettement détachées du pignon.

Façades et pignons

Les façades et pignons doivent présenter des formes d'un caractère harmonieux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtu est interdit à l'exception des bardages sur tout ou partie de la hauteur de la façade (bois, acier, verre, matériaux de synthèse).

La proportion des pleins sur les différentes façades sera plus importante que celle des vides. Les percements auront des formes rectangulaires plus hautes que larges. Pour les constructions d'architecture contemporaine, aucune règle n'est fixée.



CONSTRUCTIONS TECHNIQUES, D'ACTIVITES ET PUBLIQUES

Ils seront de formes et de volumes simples.

Leur aspect, les matériaux et les couleurs s'intégreront dans l'environnement naturel.

Le choix des matériaux, leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps, les teintes trop claires sont à proscrire. Les matériaux de remplissage doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture employant des matériaux métalliques non dissimulée par un acrotère, ceux ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

CLOTURES

Elles sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions édifiées sur la parcelle, elles permettront d'incorporer les coffrets techniques. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour les opérations d'ensemble. Les dispositifs pare-vue sont interdits.

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être protégées, maintenues et reconstituées le cas échéant.

Clôture sur voie publique ou privée

Sont seuls autorisés :

- les murs de pierres,
- les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement d'une couleur respectant les couleurs du bâti environnant,
- les haies mixtes ou haies bocagères sur merlon ou non, qui pourront être doublées, du côté privé, par un grillage vert d'une hauteur d'1.50m hors sol, les poteaux béton sont interdits.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des murs et clôtures est limitée à 1.20m, à moins qu'il s'agisse de continuer un mur existant ou de s'harmoniser avec un mur voisin. Pour les autres destinations, une hauteur maximale de 2.00m est autorisée.

Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimension et le choix des matériaux. Pour les constructions à destination d'habitation, leur hauteur, ainsi que celle des piliers, est limitée à 1.60m. Pour les autres destinations, leur hauteur est limitée à 1.80m, et 2.00m pour les piliers qui les encadrent.

Clôture sur limite séparative

Sont seuls autorisés :

- les murs de pierres,
- les haies mixtes ou haies bocagères sur merlon ou non, qui pourront être doublées, du côté privé, par un grillage vert d'une hauteur d'1.50m hors sol, les poteaux béton sont interdits.

Composition des haies et plantations

Les haies seront mixtes (ou mélangées) et composées par des essences locales, reprenant la trame des haies bocagères. En particulier :

- les haies bocagères sont constituées de plusieurs étages : haie + arbres de haut jet et peuvent être implantés sur merlon,
- les essences persistantes de type Cyprès (cupressus), thuya, photinia... sont interdites en usage mono spécifique, elles pourront être incorporées à des haies mixtes.

Figure en annexe une liste des essences recommandées pour la réalisation des haies.



ARTICLE 1AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les nombres de place de stationnement à prévoir sont les suivantes :

- Habitation : 2 places minimum par logement dont au moins une hors garage, à l'exception des logements locatifs financés avec l'aide de l'état,
- Artisanat, bureaux : 1 place par 50 m² de SHON + places nécessaires aux livraisons, manœuvres et chargement,
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre,
- Commerce :
 - Jusqu'à 200 m² de SHON : 1 place par tranche de 15 m² de SHON, avec un minimum de 3 places,
 - au delà de 200 m² de SHON : il sera exigé une superficie d'aire de stationnement au moins égale à 1,5 fois la SHON de la construction,

Pour les constructions nouvelles à l'exception de celles à destination d'habitation, des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement public et privé.

ARTICLE 1AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le caractère bocager devra être préservé ; les haies devront être composées d'essences locales.

Il devra être prévu une superficie minimale de 10% d'espaces paysagers, ceux ci devront faire l'objet d'un aménagement cohérent et être organisés autour d'espaces significatifs. Ces emplacements ne sont pas considérés comme des délaissés gênants mais, au contraire, des éléments à intégrer aux opérations.

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés, entretenus et plantés. Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou alignements doit être recherché.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, chaque tranche devra permettre la réalisation des espaces libres d'accompagnement. Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager.

Les haies identifiées dans les orientations d'aménagement devront être maintenues ou renforcées le cas échéant.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ZONE AGRICOLE A

La zone agricole comprend les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la valorisation des richesses agronomiques du sol. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur et les activités considérées comme le prolongement de l'activité agricole.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- De permettre le développement de cette activité en autorisant les constructions qui lui sont liées,
- De préserver la qualité paysagère,
- De limiter le mitage de l'espace en obligeant les constructions nouvelles à destination d'habitation à s'implanter à proximité des bâtiments existants.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, artisanat, commerce, bureaux,
- les constructions à destination d'habitation, exceptées celles destinées au logement des exploitants,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping, caravanning ou mobil-home,
- le stationnement des caravanes et mobil-home pour une durée de plus de trois mois en dehors des terrains aménagés à cet effet à l'exception des activités de camping à la ferme
- les parcs résidentiels de loisir,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à l'activité agricole,
- les éoliennes produisant de l'électricité destinée exclusivement à la revente d'énergie,
- les centrales photovoltaïques au sol,
- les abris de jardin,

- **En zone soumise à risque de remontée de nappe**: la construction de sous-sol,

- **En zone soumise à risque de chute de blocs**: toute construction,

- **En zone soumise à risque d'inondation** :
 - les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'activité agricole et forestière ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement,
 - La création de sous-sols,
 - La construction de clôture, ouvrage et obstacle de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue,
 - Les exhaussements ou affouillements du sol sauf s'ils sont destinés à la protection de constructions,
 - La reconstruction à l'identique après démolition.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole,
- les constructions à destination d'habitation pour le logement des exploitants que si elles sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et si elles sont localisées à proximité de celle-ci,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



- le changement de destination et d'affectation vers l'habitation ou l'hébergement hôtelier, à condition que celui ci ne compromette pas l'activité agricole et porte sur des bâtiments identifiés au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou patrimonial,
- le stationnement de caravanes constituant le prolongement de l'activité agricole dans le cadre d'une activité de camping à la ferme,
- la reconstruction à l'identique après démolition pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, et sauf sinistre, uniquement pour les constructions à destination d'activité agricole,
- les exhaussements et affouillements de sol indispensables à l'implantation de constructions autorisées,
- les éoliennes à usage domestique,
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- **En zone soumise à risque d'inondation :**
 - o Les travaux, installations, ouvrages et constructions destinés à protéger les lieux urbanisés existants et réduire les conséquences du risque d'inondation,
 - o Les clôtures,
 - o Les ouvrages liés au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE (VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES) ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ; ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle destinée à la circulation automobile doit avoir une emprise minimum de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Le portail, s'il est prévu, sera en retrait de 5 m par rapport à l'alignement, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ELECTRICITE, ASSAINISSEMENT)

Alimentation en eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Défense incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques ou privées de lutte contre l'incendie peuvent justifier un refus d'autorisation.

Eaux usées

Le choix du type d'assainissement retenu doit être conforme au schéma directeur d'assainissement existant sur la commune. Lorsqu'il existe ou qu'il est prévu par le zonage du schéma directeur d'assainissement, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction qui rejette des eaux usées. Sinon, elle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales

Toute construction, ainsi que tout aménagement qui a pour effet d'imperméabiliser un terrain, doit recueillir les eaux pluviales induites (infiltration, cuve de stockage,...) et les retenir sur son terrain.

Si les caractéristiques du terrain ne sont pas suffisantes pour assurer un traitement sur place, le dispositif de rétention individuel pourra être raccordé en surverse sur le réseau public. Le volume ainsi stocké sera calculé pour un débit de fuite de 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Electricité, éclairage, téléphone et télédistribution

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'électricité. Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et d'éclairage réalisés hors du domaine public et liés au projet de construction devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les terrains devront avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES)

Les règles d'implantation s'apprécient entre la construction et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement. Dans tous les cas, les saillies sur le domaine public sont interdites à l'exception des débords de toiture de 0.20m maximum à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à la circulation des véhicules et des personnes et respectent la réglementation.

La construction s'implantera avec un retrait de 10 m minimum.

Concernant les constructions liées à l'activité agricole, il pourra être imposé un retrait plus important pour des raisons liées à la sécurité (stationnement d'engins sur la parcelle) ou pour une meilleure intégration dans le site.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics s'implanteront à l'alignement ou à 1m minimum.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul d'au moins 3 m.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 200 m² pour les constructions à destination d'habitation. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 12m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi que pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics. Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour s'aligner sur la hauteur d'un bâtiment voisin en cas d'implantation en continuité. Le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0m40 celle du terrain naturel avant travaux : se reporter au « schéma d'adaptation au terrain naturel » figurant au glossaire.

Le nombre maximum de niveaux des constructions à destination d'habitation est fixé à 3 : Rez-de-Chaussée + 1 étage + Combles, non compris les sous-sols et la hauteur limitée à 10m.

Les éoliennes à usage domestique auront une hauteur totale limitée à 6m.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est notamment interdite.

REGLES GENERALES**Adaptation au sol**

Les mouvements du terrain sont interdits, à l'exception de ceux qui sont rendus nécessaires à l'adaptation de la construction au terrain naturel. Ils devront s'harmoniser avec le terrain naturel de la parcelle et des terrains attenants.

Antennes, paraboles et pylônes

Les antennes, paraboles, et pylônes doivent être implantés de façon à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis le domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés sur l'arrière de la construction principale par rapport au domaine public.

Restauration de bâtiments anciens

Les constructions présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le style et avec des matériaux semblables aux matériaux d'origine.

Extension

Lorsque la hauteur de l'extension est limitée à 1 niveau, la toiture pourra être à une seule pente.

Annexes

Les annexes présenteront une simplicité de formes. Les matériaux de façade et de couverture devront être en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couverture sera soit à 2 pans, soit monopente.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés,...) sont interdites.

Abris de jardin

Les couleurs et aspects devront permettre de s'intégrer dans le paysage environnant. En particulier, l'abri devra être réalisé de façon homogène, l'assemblage de matériaux de récupération est interdit.

Vérandas

Elles devront s'intégrer à leur environnement.

Capteurs solaires

Leur couleur devra être proche de celle de la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Les raccords devront être traités avec soin. La connectique ne devra pas être apparente.

BATIMENTS A DESTINATION D'HABITATION

Les formes générales seront simples et bien proportionnées. Le gabarit des constructions s'intégrera avec harmonie à l'échelle des constructions riveraines.

Les constructions d'architecture contemporaine présentant un projet architectural qualitatif ainsi que les habitats bioclimatiques, développement durable, pourront être acceptés si ils s'intègrent de façon harmonieuse dans l'environnement.

Toitures et accessoires

Pour les constructions d'architecture contemporaine, aucune règle n'est fixée, les toitures végétalisées sont acceptées.

La toiture des constructions principales sera à 2 pentes. Celle ci devra avoir une pente comprise entre 40 et 45°, sauf si la construction est accolée à une construction existante, la pente devra alors être identique à celle de la construction existante. Le matériau de couverture aura l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillie, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Les hollandaises et « chien-assis » sont interdites.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faîtage. Pourront être autorisées les souches de cheminée placées d'un côté ou de l'autre de l'axe du faîtage, dans la partie haute du rampant, lorsque les souches de cheminée seront nettement détachées du pignon.

Façades et pignons

Les façades et pignons doivent présenter des formes d'un caractère harmonieux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtu est interdit à l'exception des bardages sur tout ou partie de la hauteur de la façade (bois, acier, verre, matériaux de synthèse).

La proportion des pleins sur les différentes façades sera plus importante que celle des vides. Les percements auront des formes rectangulaires plus hautes que larges. Pour les constructions d'architecture contemporaine, aucune règle n'est fixée.

CONSTRUCTIONS TECHNIQUES, AGRICOLES, D'ACTIVITES ET PUBLIQUES

Ils seront de formes et de volumes simples.

Leur aspect, les matériaux et les couleurs s'intégreront dans l'environnement naturel.

Le choix des matériaux, leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps, les teintes trop claires sont à proscrire. Les matériaux de remplissage doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture employant des matériaux métalliques non dissimulée par un acrotère, ceux ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

CLOTURES

Elles sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions édifiées sur la parcelle, elles permettront d'incorporer les coffrets techniques. Les dispositifs pare-vue sont interdits.

- En zone soumise à risque d'inondation : les murs sont interdits

Les clôtures utilisées pour l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises aux règles suivantes, elles devront simplement présenter une unité d'aspect satisfaisante pour s'intégrer dans le paysage.

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être protégées, maintenues et reconstituées le cas échéant.

Clôture sur voie publique ou privée

Sont seuls autorisés :

- les murs de pierres,
- les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement d'une couleur respectant les couleurs du bâti environnant,
- les haies mixtes ou haies bocagères sur merlon ou non, qui pourront être doublées, du côté privé, par un grillage vert d'une hauteur d'1.50m hors sol, les poteaux béton sont interdits.

Si il n'existe pas de mur à l'alignement, les haies existantes devront être maintenues.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des murs et clôtures est limitée à 1.50m, à moins qu'il s'agisse de continuer un mur existant ou de s'harmoniser avec un mur voisin. Pour les autres destinations, une hauteur maximale de 2.00m est autorisée.

Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimension et le choix des matériaux. Leur hauteur est limitée à 1.80m et les piliers qui les encadrent à 2.00m.

Clôture sur limite séparative

Sont seuls autorisés :

- les murs de pierres,
- les haies mixtes ou haies bocagères sur merlon ou non, qui pourront être doublées, du côté privé, par un grillage vert d'une hauteur d'1.50m hors sol, les poteaux béton sont interdits.

Composition des haies et plantations

Les haies seront mixtes (ou mélangées) et composées par des essences locales, reprenant la trame des haies bocagères. En particulier :

- les haies bocagères sont constituées de plusieurs étages : haie + arbres de haut jet et peuvent être implantés sur merlon,
- les essences persistantes de type Cyprès (cupressus), thuya, photinia... sont interdites en usage mono spécifique, elles pourront être incorporées à des haies mixtes.

Figure en annexe une liste des essences recommandées pour la réalisation des haies.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le caractère bocager devra être préservé ; les haies devront être composées d'essences locales.

En cas de construction, les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés, entretenus et plantés. Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou alignements doit être recherché. S'il n'est pas prévu de construction ou de mur à l'alignement, des plantations devront être réalisées le long des voies publiques.

Pour les constructions implantées en alignement ou proche de l'alignement où une continuité de clôtures minérales existe, il sera imposé la réalisation de murets.

Toute construction à destination agricole doit être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

Il s'agit d'une zone naturelle 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 leur caractère d'espaces naturels.

La zone N se décline en 6 secteurs :

Le secteur Np

Il correspond aux paysages naturels remarquables du plateau landaie.

Le secteur 1N

Il correspond à des espaces peu bâtis en zone naturelle. Il est destiné à l'extension du bâti existant et la création d'annexes.

Le secteur Nh

Il correspond à un secteur peu bâti qui permet la construction des derniers espaces libres ou l'extension limitée.

Le secteur NI

Il correspond à des espaces destinés aux loisirs en zone naturelle. Il permet la construction et l'extension des bâtiments existants.

Le secteur Nc

Il correspond aux périmètres approchés de captage d'eau potable.

Le secteur Nx

Il correspond à des espaces bâtis en zone naturelle à destination d'activités artisanales ou commerciales. Il est destiné à permettre la construction ou l'extension des bâtiments existants.

Les dispositions réglementaires ont pour objet de :

- préserver et mettre en valeur les espaces naturels de la commune,
- permettre un développement limité de l'habitat et de certaines activités, intégrées au site.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'industrie, d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping, caravanning ou mobil-home,
- le stationnement des caravanes et mobil-home,
- les éoliennes produisant de l'électricité destinée exclusivement à la revente d'énergie,
- les centrales photovoltaïques au sol,
- les parcs résidentiels de loisir.

Sont interdits de plus dans les secteurs :

- **En zone soumise à risque de remontée de nappe** : la construction de sous-sol,
- **En zone soumise à risque d'inondation** :
 - o les constructions à destination d'habitation, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement,
 - o La création de sous-sols,
 - o La construction de clôture, ouvrage et obstacle de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue,
 - o Les exhaussements ou affouillements du sol sauf s'ils sont destinés à la protection de constructions,
 - o La reconstruction à l'identique après démolition,



- **En secteur Np :**
 - o Toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- **En secteur 1N :**
 - o les constructions à destination d'habitation, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement,
- **En secteur NI :**
 - o les constructions à destination d'habitation, artisanat, commerces, hébergement hôtelier, ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement, s'ils ne sont pas liés à une activité de loisirs déjà existante.
- **En secteur Nc :**
 - o Toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
 - o L'installation de réseaux enterrés d'eaux usées, à moins de justifier d'une impossibilité technique à éviter ce secteur,
 - o La création de stations d'épuration,
 - o La création de voies nouvelles de communication routières ou ferroviaires, à l'exception de celles destinées à rétablir des liaisons existantes,
- **En secteur Nx :**
 - o les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier,

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole :

- **En zone soumise à risque d'inondation :**
 - o Les travaux, installations, ouvrages et constructions destinés à protéger les lieux urbanisés existants et réduire les conséquences du risque d'inondation,
 - o Les clôtures,
 - o Les ouvrages liés au fonctionnement des services publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux,
 - o Les abris de jardin, l'axe principal devra demeurer parallèle au flux de du plus grand écoulement,
- **En secteur Np :**
 - o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - o les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- **En secteur 1N :**
 - o le changement de destination et d'affectation des constructions existantes vers l'habitation, l'artisanat, le commerce, le bureau ou l'hébergement hôtelier, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, la construction d'annexes,
 - o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - o la reconstruction à l'identique après démolition pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - o les exhaussements et affouillements de sol indispensables à l'implantation de extensions autorisées,
 - o les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone,
 - o les éoliennes à usage domestique,

- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- **En secteur Nh :**
- les constructions à destination d'habitation, artisanat compatible avec l'habitat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - le changement de destination et d'affectation, à condition de respecter les destinations précisées ci-dessus, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, la construction d'annexes,
 - la reconstruction à l'identique après démolition pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - les exhaussements et affouillements de sol indispensables à l'implantation des constructions autorisées,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone,
 - les éoliennes à usage domestique,
 - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- **En secteur Nc :**
- le changement de destination et d'affectation vers l'habitation, l'extension mesurée et la rénovation des constructions existantes si elles ne sont pas une source de pollution des eaux souterraines et superficielles,
 - la reconstruction à l'identique après démolition pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- **En secteur Ni :**
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements de loisirs existants : centre équestre, aéromodélisme,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
 - la reconstruction à l'identique après démolition pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - les exhaussements et affouillements de sol indispensables à l'implantation de constructions autorisées,
 - les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- **En secteur Nx :**
- les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureau, ainsi que les équipements collectifs d'accompagnement,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - le changement de destination et d'affectation, à condition de respecter les destinations précisées ci-dessus, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, la construction d'annexes,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone,
 - la reconstruction à l'identique après démolition pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - les exhaussements et affouillements de sol indispensables à l'implantation de constructions autorisées,
 - les éoliennes à usage domestique,

- o les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux publics sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE (VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES) ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

- **En secteur Nh** : Lorsque les « dents creuses » permettent l'implantation de plusieurs constructions, il ne pourra être prévu qu'un accès unique sur le domaine public, à moins de justifier d'une impossibilité technique.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet ; ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle destinée à la circulation automobile doit avoir une emprise minimum de 4 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Le portail, s'il est prévu, sera en retrait de 5 m par rapport à l'alignement, de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ELECTRICITE, ASSAINISSEMENT)

Alimentation en eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Défense incendie

L'absence ou l'insuffisance des installations publiques ou privées de lutte contre l'incendie peuvent justifier un refus d'autorisation.

Eaux usées

Le choix du type d'assainissement retenu doit être conforme au schéma directeur d'assainissement existant sur la commune. Lorsqu'il existe ou qu'il est prévu par le zonage du schéma directeur d'assainissement, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction qui rejette des eaux usées. Sinon, elle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

- **En secteur Nc**, les habitations existantes non raccordables à un réseau collectif devront faire l'objet d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation, pour les habitations raccordables, le branchement devra être immédiat et obligatoire.



Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, ainsi que tout aménagement qui a pour effet d'imperméabiliser un terrain, doit recueillir les eaux pluviales induites (infiltration, cuve de stockage,...) et les retenir sur son terrain.

Si les caractéristiques du terrain ne sont pas suffisantes pour assurer un traitement sur place, le dispositif de rétention individuel pourra être raccordé en surverse sur le réseau public. Le volume ainsi stocké sera calculé pour un débit de fuite de 1l/s/ha pour une pluie décennale.

Electricité, éclairage, téléphone et télédistribution

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'électricité. Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution et d'éclairage réalisés hors du domaine public et liés au projet de construction devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Collecte des déchets urbains

Les occupations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Dans le cadre de la construction de plusieurs logements sur un même terrain, ainsi que pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers à l'alignement de la voirie de desserte seront réalisés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans la construction suivant la configuration des lieux.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES)

Les règles d'implantation s'apprécient entre la construction et la limite des voies et emprises publiques, sauf servitude d'utilité publique en disposant autrement. Dans tous les cas, les saillies sur le domaine public sont interdites à l'exception des débords de toiture de 0.20m maximum à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à la circulation des véhicules et des personnes et respectent la réglementation.

L'alignement de fait doit être respecté. S'il n'est pas constitué de ligne d'implantation de façade, la construction s'implantera avec un retrait de 5 m. Aucune construction ne sera autorisée à l'avant de la ligne d'implantation dominante à l'exception des vérandas et sas d'entrée reliés à la construction principale et établis conformément à la définition qui en est faite dans le présent règlement.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics s'implanteront à l'alignement ou à 1m minimum.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative de propriété, soit avec un recul d'au moins 3 m.

Dès lors qu'il y a lieu de protéger sur le terrain un élément de paysage (arbre, haie...), les abris de jardin pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3.00m de la limite séparative.

Pour les constructions existantes non conformes avec les dispositions du présent article, les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas dépasser 3.00m à l'égout du toit.



ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes ne devront pas être implantées à une distance supérieure à 10.00m de la construction principale.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 20%, hormis pour les secteurs suivants :

- **En secteurs Nx et Nl** : l'emprise au sol est fixée à 50%.

Les vérandas et sas d'entrée admis en avant de la ligne d'implantation dominante des façades auront une emprise maximale de 20 m2.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10m, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi que pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics. Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée pour s'aligner sur la hauteur d'un bâtiment voisin en cas d'implantation en continuité.

- **Secteur Nh** : Le nombre maximum de niveaux des constructions à destination d'habitation est fixé à 3 : Rez-de-Chaussée + 1 étage + Combles, non compris les sous-sols. D'autre part, le niveau du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser de plus de 0m40 celle du terrain naturel avant travaux : se reporter au « schéma d'adaptation au terrain naturel » figurant au glossaire.

Les éoliennes à usage domestique auront une hauteur totale limitée à 6m.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est notamment interdite.

REGLES GENERALES**Adaptation au sol**

Les mouvements du terrain sont interdits, à l'exception de ceux qui sont rendus nécessaires à l'adaptation de la construction au terrain naturel. Ils devront s'harmoniser avec le terrain naturel de la parcelle et des terrains attenants.

Antennes, paraboles et pylônes

Les antennes, paraboles, et pylônes doivent être implantés de façon à limiter leur impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis le domaine public. Sauf impossibilité technique, ils devront être implantés sur l'arrière de la construction principale par rapport au domaine public.

Restauration de bâtiments anciens

Les constructions présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le style et avec des matériaux semblables aux matériaux d'origine.

Extension

Lorsque la hauteur de l'extension est limitée à 1 niveau, la toiture pourra être à une seule pente.

Annexes

Les annexes présenteront une simplicité de formes Les matériaux de façade et de couverture devront être en harmonie avec ceux de la construction principale.

La couverture sera soit à 2 pans, soit monopente.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés,...) sont interdites.

Abris de jardin

Les couleurs et aspects devront permettre de s'intégrer dans le paysage environnant. En particulier, l'abri devra être réalisé de façon homogène, l'assemblage de matériaux de récupération est interdit.

Vérandas

Elles devront s'intégrer à leur environnement.

Capteurs solaires

Leur couleur devra être proche de celle de la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Les raccords devront être traités avec soin. La connectique ne devra pas être apparente.

BATIMENTS A DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Les formes générales seront simples et bien proportionnées. Le gabarit des constructions s'intégrera avec harmonie à l'échelle des constructions riveraines.

Les constructions d'architecture contemporaine présentant un projet architectural qualitatif ainsi que les habitats bioclimatiques, développement durable, pourront être acceptés si ils s'intègrent de façon harmonieuse dans l'environnement.

Toitures et accessoires

Pour les constructions d'architecture contemporaine, aucune règle n'est fixée, les toitures végétalisées sont acceptées.

La toiture des constructions principales sera à 2 pentes. Celle ci devra avoir une pente comprise entre 40 et 45°, sauf si la construction est accolée à une construction existante, la pente devra alors être identique à celle de la construction existante. Le matériau de couverture aura l'aspect et la couleur de l'ardoise.

Les ouvertures dans la toiture, lorsqu'elles sont en saillie, ne seront autorisées que lorsqu'elles sont conformes à l'usage traditionnel du pays. Elles devront en particulier n'affecter qu'une part limitée de la superficie de la toiture. Les hollandaises et « chien-assis » sont interdites.

Les souches de cheminées seront placées dans l'axe du faitage. Pourront être autorisées les souches de cheminée placées d'un côté ou de l'autre de l'axe du faitage, dans la partie haute du rampant, lorsque les souches de cheminée seront nettement détachées du pignon.

Façades et pignons

Les façades et pignons doivent présenter des formes d'un caractère harmonieux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtu est interdit à l'exception des bardages sur tout ou partie de la hauteur de la façade (bois, acier, verre, matériaux de synthèse).

La proportion des pleins sur les différentes façades sera plus importante que celle des vides. Les percements auront des formes rectangulaires plus hautes que larges. Pour les constructions d'architecture contemporaine, aucune règle n'est fixée.

CONSTRUCTIONS TECHNIQUES, AGRICOLES, D'ACTIVITES ET PUBLIQUES

Ils seront de formes et de volumes simples.

Leur aspect, les matériaux et les couleurs s'intégreront dans l'environnement naturel.



Le choix des matériaux, leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps, les teintes trop claires sont à proscrire. Les matériaux de remplissage doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture employant des matériaux métalliques non dissimulée par un acrotère, ceux ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

CLOTURES

Elles sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures seront traitées avec soin et en harmonie avec les constructions édifiées sur la parcelle, elles permettront d'incorporer les coffrets techniques.. Les clôtures utilisées pour l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises aux règles suivantes, elles devront simplement présenter une unité d'aspect satisfaisante pour s'intégrer dans le paysage.

Les dispositifs pare-vue sont interdits.

- **En zone soumise à risque d'inondation** : les murs sont interdits

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent être protégées, maintenues et reconstituées le cas échéant.

Clôture sur voie publique ou privée

Sont seuls autorisés :

- les murs de pierres,
- les murs en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit ou d'un parement d'une couleur respectant les couleurs du bâti environnant,
- les haies mixtes ou haies bocagères, qui pourront être doublées, du côté privé, par un grillage vert d'une hauteur d'1.50m hors sol, les poteaux béton sont interdits.

Si il n'existe pas de mur à l'alignement, les haies existantes devront être maintenues.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur des murs et clôtures est limitée à 1.50m, à moins qu'il s'agisse de continuer un mur existant ou de s'harmoniser avec un mur voisin. Pour les autres destinations, une hauteur maximale de 2.00m est autorisée.

Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimension et le choix des matériaux. Leur hauteur est limitée à 1.80m et les piliers qui les encadrent à 2.00m.

Clôture sur limite séparative

Sont autorisés :

- les murs de pierres,
- les haies mixtes ou haies bocagères sur merlon ou non, qui pourront être doublées, du côté privé, par un grillage vert d'une hauteur d'1.50m hors sol, les poteaux béton sont interdits.

Composition des haies et plantations

Les haies seront mixtes (ou mélangées) et composées par des essences locales, reprenant la trame des haies bocagères. En particulier :

- les haies bocagères sont constituées de plusieurs étages : haie + arbres de haut jet et peuvent être implantés sur merlon,
- les essences persistantes de type Cyprès (cupressus), thuya, photinia... sont interdites en usage mono spécifique, elles pourront être incorporées à des haies mixtes.

Figure en annexe une liste des essences recommandées pour la réalisation des haies.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les nombres de place de stationnement à prévoir sont les suivantes :

- Habitation : 2 places minimum par logement dont au moins une hors garage, à l'exception des logements locatifs financés avec l'aide de l'état,
- Artisanat, bureaux : 1 place par 50 m² de SHON + places nécessaires aux livraisons, manœuvres et chargement,
- Hébergement hôtelier : 1 place par chambre,
- Commerce :
 - Jusqu'à 200 m² de SHON : 1 place par tranche de 15 m² de SHON, avec un minimum de 3 places,
 - au delà de 200 m² de SHON : il sera exigé une superficie d'aire de stationnement au moins égale à 1,5 fois la SHON de la construction,

Pour les constructions nouvelles à l'exception de celles à destination d'habitation, des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement public et privé.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Le caractère bocager devra être préservé ; les haies devront être composées d'essences locales.

En cas de construction, les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés, entretenus et plantés. Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou alignements doit être recherché. S'il n'est pas prévu de construction ou de mur à l'alignement, des plantations devront être réalisées le long des voies publiques.

Pour les constructions implantées en alignement ou proche de l'alignement où une continuité de clôtures minérales existe, il sera imposé la réalisation de murets.

En particulier dans le secteur NI, les constructions nouvelles devront faire l'objet d'un accompagnement paysager spécifique consistant en l'implantation de haies périphériques permettant de réduire l'impact visuel.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

4 GLOSSAIRE

Abri de jardin : construction légère constituée de panneaux préfabriqués, non fondée, d'une emprise inférieure à 10m² et d'une hauteur inférieure à 2.50m.

Alignement : limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe : est considérée comme construction annexe, pour bénéficier de certaines règles qui lui sont propres, la construction ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et implantée à proximité de cette dernière. Exemples : remises, celliers, garage...

Chien assis : ouverture pratiquée dans le versant d'un toit comportant un élément de couverture à un seul pan. La pente de couverture peut être retroussée en pente contraire à celle de la toiture principale.



Emprise au sol : c'est le rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60m.

Coefficient d'occupation du sol : déterminant la densité de construction admise, c'est le rapport entre le nombre de m² de SHON par m² de sol.

Construction d'architecture contemporaine : est dénommée ainsi au titre du présent règlement les constructions présentant une architecture novatrice, fortement différenciée des constructions pavillonnaires ou maisons de village identifiées au présent PLU. La construction d'architecture contemporaine se distinguera par la forme des toitures, l'utilisation des matériaux en façade (bardages, bois...), la proportion des baies...

Cote de référence : cette cote utilisée pour le secteur i se calcule comme la cote de terrain nivelée en bordure du champ d'inondation, au droit du projet. Se référer au PPRI.

Dispositif pare-vue : constitué d'éléments préfabriqués légers (bois, PVC...), il se présente sous la forme de panneau de faible épaisseur. Il peut être utilisé seul ou en adjonction d'une clôture existante.

Eolienne à usage domestique : Eolienne à axe vertical destinée à une production d'électricité consommée par la construction principale ou ses annexes. Elle devra respecter les niveaux d'émergence sonore définis par la réglementation en vigueur.

Extension : est dénommée extension l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain, mais accolée à celle-ci.

Extension mesurée : est qualifiée de mesurée l'extension ne dépassant pas 30% de la superficie de SHON de la construction principale.

Hauteur des constructions : la hauteur d'une construction s'apprécie à l'axe du pignon ou de la façade comme la plus grande distance entre le niveau du terrain naturel avant travaux et la limite supérieure de la construction, constituée par la ligne de faîtage pour une toiture à 2 pans par exemple.

Hollandaise : ouverture à la hollandaise. Réalisée sous forme de lucarne rampante, elle présente une ouverture rectangulaire plus large que haute.



Limite séparative : limite qui sépare 2 propriétés.

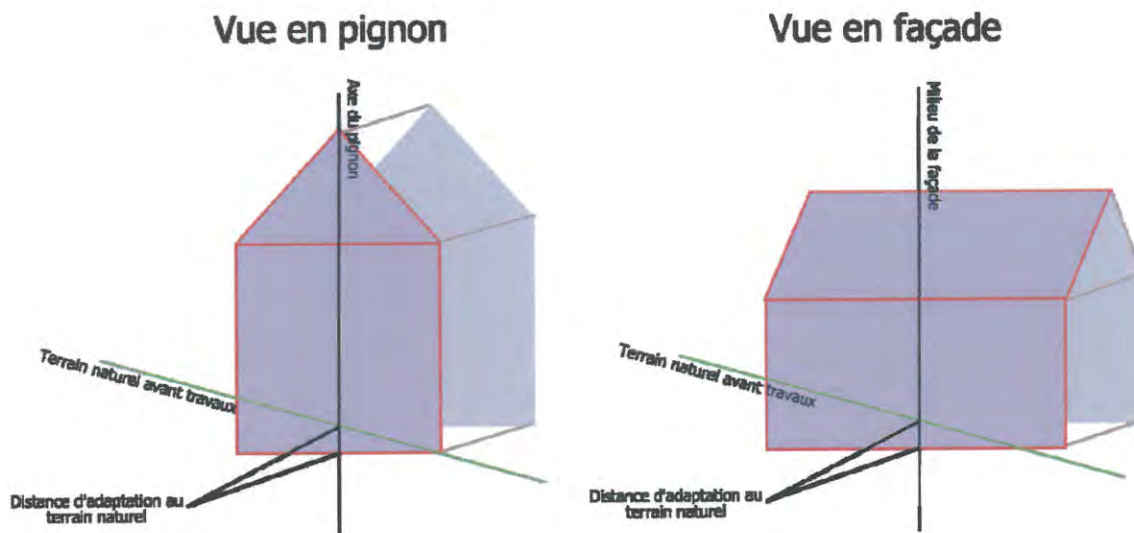
Lotissement : « Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. » Article L442-1 du Code de l'Urbanisme.

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 Juin 2007.

Retrait : la notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou au limites séparatives s'applique au nu de la façade concernée.

Sas d'entrée : véranda de faible emprise servant de vestibule.

Schéma d'adaptation au terrain naturel : distance mesurée à l'axe du pignon ou au milieu de la façade principale entre le terrain naturel avant travaux et le niveau de plancher bas de rez de chaussée.



Unité foncière ou terrain : ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant au même propriétaire.

Véranda : galerie couverte en construction légère dont les parois verticales sont entièrement vitrées. La couverture est majoritairement vitrée. Rapportée en saillie le long d'une façade, elle peut être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver.

Voie : la voie qui sert de référence est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et affectée à la circulation générale des personnes et des véhicules. Elle doit comporter les aménagements nécessaires à leur circulation (véhicules+piétons).

5 LISTE DES ESSENCES DES PLANTATIONS

Figure ci-après une liste d'essences fournie à titre indicative :

Arbres :

Acer pseudoplatanus
ALNUS cordata
FRAXIMUS angustifolia
MORUS Alba
MORUS bombycis
POPULUS alba ' Nivea
POPULUS tremula
QUERCUS Ilex
SORBUS aria

Haie mixte :

Cornouiller mâle - Cornus mas
Cornouiller sanguin - Cornus sanguinea
Prunellier (épine noire) - Prunus spinosa
Aubépine (épine blanche) - Crataegus monogyna
Houx - Ilex aquifolium
Viorne obier - Viburnum opulus
Fusain d'Europe - Euonymus europea
Laurier du Caucase
Troène
Elaeagnus