



COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-COUTANCES

**REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
ET
TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME**

REGLEMENT

Michel Sulon paysagiste urbaniste
54, bd Lenoir Dufresne 61000 Alençon
Tél. : 02 33 31 88 70
e-mail : michel.sulon@orange.fr
Décembre 2009

P.O.S. prescrit : 16 novembre 1990
P.O.S. approuvé : 30 juin 1994

Première révision : prescrite le

Approuvée le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 2011 approuvant la transformation du plan d'occupation des sols en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre de Coutances.

Saint-Pierre de Coutances, le 28 juillet 2011

Le Maire,

C. RIVEY



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du arrétant le projet de révision du P.O.S et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Saint-Pierre-de-Coutances.

Fait à Saint Pierre de Coutances, le

Le Maire

Commune de Saint-Pierre-de-Coutances

**Révision du plan d'occupation des sols
et
transformation en plan local d'urbanisme.**

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du
approuvant le projet de révision du P.O.S. et sa transformation en plan local d'urbanisme de la
commune de Saint-Pierre-de-Coutances.

Fait à Saint-Pierre-de-Coutances, le :

Le maire

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement du plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Pierre-de-Coutances.

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

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 qui restent applicables :

ARTICLE R.111-2 :

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

ARTICLE R.111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-15 :

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

ARTICLE R.111-21 :

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

CODE DE LA VOIRIE ROUTIERE.

Article L 111-2 :

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'État. Les accès directs sont interdits sur les routes express et déviations. Ils font l'objet de rétablissement de dessertes regroupées sur des points uniques.

Article L 151-3 :

Les propriétés riveraines des routes express n'ont pas d'accès direct à celles-ci.

Dès la publication du décret conférant à une route ou section de route le caractère de route express, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées.

Des servitudes destinées à éviter les abus de publicité peuvent être imposées aux propriétés riveraines ou voisines dans les conditions fixées par décret en Conseil d'État.

Article L 152-1 :

Lorsqu'une route à grande circulation, au sens du code de la route est déviée en vue du contournement d'une agglomération, les propriétés riveraines n'ont pas d'accès direct à la déviation.

Article L 152-2 :

Dès l'incorporation d'une route ou section de route dans une déviation, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées

Par contre des dispositions particulières peuvent être imposées conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme. Cet article est d'ordre public et s'applique aux plans locaux d'urbanisme.

CODE CIVIL.

Article 682 :

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

DISPOSITIONS RELATIVES AUX RESEAUX.

Il n'existe pas d'obligation générale de raccordement au réseau d'eau potable pour les habitations individuelles. Des réglementations locales (règlement sanitaire départemental, POS/PLU...) peuvent toutefois prévoir une telle obligation.

CODE DE LA SANTE PUBLIQUE.

Article L 1321-1 :

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

L'utilisation d'eau impropre à la consommation pour la préparation et la conservation de toutes denrées et marchandises destinées à l'alimentation humaine est interdite.

Article L-1331-1 :

Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout.

Un arrêté interministériel détermine les catégories d'immeubles pour lesquelles un arrêté du maire, approuvé par le représentant de l'État dans le département, peut accorder soit des prolongations de délais qui ne peuvent excéder une durée de dix ans, soit des exonérations de l'obligation prévue au premier alinéa.

Il peut être décidé par la commune qu'entre la mise en service de l'égout et le raccordement de l'immeuble ou l'expiration du délai accordé pour le raccordement, elle perçoit auprès des propriétaires des immeubles raccordables une somme équivalente à la redevance instituée en application de l'article L. 222-4-12 du code général des collectivités territoriales.

Article L-1331-1-1 :

Les immeubles non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées sont équipés d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département, afin d'en garantir le bon fonctionnement. Les immeubles non raccordés doivent être dotés d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement. Cette obligation ne s'applique ni aux immeubles abandonnés, ni aux immeubles qui, en application de la réglementation, doivent être démolis ou doivent cesser d'être utilisés.

Article L-1331-10

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

ARCHEOLOGIE.

- Décret 86-192 du 5.02.1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme.

- Loi du 27 septembre 1941 modifiée.

"Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie Service Régional de l'Archéologie, 13 bis rue Saint Ouen – 14052 Caen cedex 04, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal."

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zone agricole.

Sur les plans figurent également :

- Les terrains classés "espaces boisés classés ou les haies à conserver ou à créer",
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
- D.P.U.

Le règlement s'applique aux ZONES URBAINES suivantes :

- ZONE U
- ZONE Ux

Le règlement s'applique aux ZONES A URBANISER suivantes :

- ZONE 1AU
- ZONE 2AU
- ZONE 1AUx

Le règlement s'applique aux ZONES NATURELLES suivantes :

- ZONE N
- ZONE Nh
- ZONE NI

Le règlement s'applique à la ZONE AGRICOLE suivante :

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (extrait de l'article L.123-I du code de l'urbanisme).

U

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à vocation principale d'habitat.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE U - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les installations et constructions agricoles
- Les installations et constructions forestières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs
- Les éoliennes de plus de 12 mètres
- L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage
- Les constructions qui par leur implantation, leur activité, ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE U - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE U - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordable au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement.

(eaux usées)

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les terrains devront présenter une superficie suffisante permettant de répondre aux exigences d'assainissement retenu pour la construction.

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

Disposition générale.

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 9 m par rapport à l'axe de ces voies.

Dispositions particulières.

Pour les constructions existantes dans la bande de retrait de 9 m, les extensions sont autorisées dans le prolongement ou en retrait du bâti existant.

ARTICLE U - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Disposition générale.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points $H/2 \leq L$), et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour toutes les autres constructions.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points $H/2 \leq L$), et jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE U - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet

ARTICLE U - 9 - EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

Le nombre maximum de niveaux de constructions (non compris les sous-sols) est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + Combles).

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez de chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.

ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTERIEUR.

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

Les constructions anciennes présentant un intérêt architectural témoin de la tradition locale doivent être maintenues et restaurées en tenant compte des caractéristiques et des volumétries propre de l'époque.

1. Couverture.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques et toitures végétales.

2. Façades.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Sauf accord formel du conseil municipal, les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Pour les constructions à parement en bois, seul l'aspect de la teinte naturelle du bois est autorisé.

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques et toitures végétales.

3. Clôtures.

Seules les clôtures ci-dessous sont autorisées :

- Soit en mur de pierre de pays ou mur enduit ;
- Soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie libre ou taillée composée de végétaux feuillus à feuilles persistantes ou non mais d'essence locale, haie qui se situe entre la clôture et l'emprise publique. La clôture ne peut dépasser la hauteur de la haie ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux feuillus à feuilles persistantes ou non mais d'essence locale ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit surmonté d'une grille, lisses, etc.

ARTICLE U - 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Cependant, deux places de stationnement, par logement, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sont obligatoires.

ARTICLE U - 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS – PLANTATIONS.

Sans objet.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE U - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

Ux

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à vocation principale d'activités.

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

ARTICLE Ux - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les installations et constructions agricoles.
- Les installations et constructions forestières.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes plus de 12 mètres.
- L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, les habitations doivent être soit intégrées soit accolées aux bâtiments à usage d'activités.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE Ux - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles sont interdites à moins de 100 mètres de l'axe de la RD971. Seules sont autorisées les extensions des bâtiments existants. En outre, ces constructions sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et fixée par l'arrêté préfectoral de classement des voies bruyantes.

Dans le secteur hachuré bleu.

Les installations classées pour la protection de l'environnement autorisées, les constructions, les installations et les occupations du sol autorisées qui n'ont pas pour effet :

- D'exposer davantage les personnes aux risques ;
- D'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et les personnes ;
- D'augmenter les risques en amont ou en aval.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE Ux - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE Ux - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordable au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement.

(eaux usées)

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ux - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les terrains devront présenter une superficie suffisante permettant de répondre aux exigences d'assainissement retenu pour la construction.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques externes à la zone.

Ce recul minimum est ramené à 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes internes à la zone.

Ne sont pas soumis à des règles de recul :

- Les locaux de gardiennage ou de surveillance et les ouvrages techniques d'infrastructure,

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le recul imposé, l'extension pouvant dans ce cas être édifée avec un recul identique à celui du bâtiment.

ARTICLE Ux - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

L'implantation sur limites séparatives est toutefois admise :

- Lorsque la construction a une hauteur totale inférieure à 4m ;
- Lorsque le terrain contigu comporte un bâtiment implanté en limite de propriété, la construction nouvelle devant alors avoir au moins 70 % de sa largeur d'héberge en commun avec le bâtiment existant, et sous réserve du respect des règles relatives à la protection incendie et à la sécurité.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis sont admis, sous réserve de ne pas diminuer ces retraits.

ARTICLE Ux – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus basse, sans être inférieure à 4m.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- L'aménagement et l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas la distance imposée, sous réserve que la partie en extension ne diminue pas la distance séparant les bâtiments.

ARTICLE Ux – 9 - EMPRISE AU SOL .

Sans objet.

ARTICLE Ux - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 m. Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur, etc...

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées sur 5 % de la surface bâtie dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE Ux - 11 - ASPECT EXTERIEUR.

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

des perspectives monumentales.

VOLUMES.

Les volumes et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

- L'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...
- Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions à l'exception des projets d'intérêt public ou de l'utilisation de panneaux solaires comme sources d'énergie.

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site.

CLOTURES.

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,

ARTICLE Ux - 12 – STATIONNEMENT.

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

ARTICLE Ux - 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS – PLANTATIONS.

Sans objet.

SECTION 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE Ux - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

1AU

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

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

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Des constructions ou ensemble de constructions à usage d'habitation, commerces, bureaux, services, équipements publics et artisanat y compris les éventuels équipements d'accompagnement liés aux réseaux ;

Il faut que :

- L'opération soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone ;
 - L'opération ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
 - La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
 - L'urbanisation peut être réalisée par tranche ;
 - Les constructions admises qui ne sont pas à usage d'habitation doivent être compatibles avec les zones d'habitation et ne pas être susceptible d'apporter une gêne au voisinage.
- Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 1AU - 3 - ACCES ET VOIRIE.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE 1AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX, GESTION DES EAUX PLUVIALES

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement.

(eaux usées)

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Gestion des eaux pluviales.

Tout aménagement induisant l'imperméabilisation de sols devra comporter des dispositifs individuels ou collectifs assurant la rétention des eaux de pluie dont le débit de fuite dans le milieu naturel devra être conforme aux exigences de la police des eaux.

ARTICLE 1AU - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

Le long de la rue du Parpaillot et de la rue du Haut Mesnil, les constructions doivent être situées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le secteur intitulé « centralité » dans les orientations d'aménagement :
Les constructions se situeront à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le long des axes structurants appelés Avenues (1 et 2), une partie de la construction principale se situera en retrait obligatoire de 5 mètres.

Ailleurs, les constructions doivent être situées à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres des voies et 3 mètres minimum des emprises publiques.

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

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions seront implantées soit en limite, soit à 3 m minimum.

Pour toutes les autres constructions :

Les constructions seront implantées en limite ou à 5 m minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 9- EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grandes hauteurs (antennes, pylônes, château d'eau, etc...).

Dans le secteur de centralité défini dans les orientations d'aménagement, le nombre maximum de niveaux de construction (non compris les sous-sols) est fixé à RDC + 2 + combles.

Ailleurs, le nombre maximum de niveaux de constructions (non compris les sous-sols) est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + Combles).

ARTICLE 1AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR.

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

Clôtures.

Seules les clôtures ci-dessous sont autorisées :

- Soit en mur de pierre de pays ou mur enduit ;
- Soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie libre ou taillée composée de végétaux feuillus à feuilles persistantes ou non mais d'essence locale, haie qui se situe entre la clôture et l'emprise publique. La clôture ne peut dépasser la hauteur de la haie ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux feuillus à feuilles persistantes ou non mais d'essence locale ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit surmonté d'une grille, lisses, etc.

ARTICLE 1AU - 12 – STATIONNEMENT.

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

Cependant, deux places de stationnement, par logement, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sont obligatoires.

ARTICLE 1AU - 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS.

Les ensembles végétaux (haies) localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur.

Les plantations de haies devront être composées d'essences locales.

Pour les haies en bordure de chemin ou de route :

Toute suppression et défrichage sont interdits à l'exception :

- Des accès aux parcelles. Cet accès doit se limiter à la largeur nécessaire pour un accès facile avec les engins appropriés ;
- Des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie) ;
- Des améliorations de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Pour les haies en limite séparative parcellaire :

Toute suppression ou défrichage de haie nécessite la replantation d'un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Les haies classées par arrêté préfectoral pris au titre de l'arrêté pris au titre de l'article L126-3 du code rural (ex article L126-6) sont protégées et doivent être maintenues. Elles figurent à titre d'information dans les documents graphiques.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol, densité minimale.

ARTICLE 1AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE 1AU - 15 - DENSITE MINIMALE.

Les opérations d'aménagement seront conçues de telle sorte que la densité d'habitation n'y soit pas inférieure à 10 logements à l'hectare, la surface de référence comportant l'ensemble des parties privatives, collectives et publiques.

2AU

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

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

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 2AU -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 2AU- 3 - ACCES ET VOIRIE.

Sans objet.

ARTICLE 2AU- 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Sans objet.

ARTICLE 2AU- 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

Disposition générale :

Les constructions autorisées dans la zone, doivent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

ARTICLE 2AU- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :
Les constructions seront implantées soit en limite, soit à 3 m minimum.
Pour toutes les autres constructions :

Les constructions seront implantées en limite ou à 5 m.

ARTICLE 2AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE 2AU- 9- EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE 2AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Dispositions générales :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grandes hauteurs (antennes, pylônes, château d'eau, etc...).

ARTICLE 2AU-11 - ASPECT EXTERIEUR.

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

ARTICLE 2AU-12 – STATIONNEMENT.

Sans objet.

ARTICLE 2AU-13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS – PLANTATIONS.

Les ensembles végétaux (haies) localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur.

Les plantations de haies devront être composées d'essences locales.

Pour les haies en bordure de chemin ou de route :

Toute suppression et défrichage sont interdits à l'exception :

- Des accès aux parcelles. Cet accès doit se limiter à la largeur nécessaire pour un accès facile avec les engins appropriés ;
- Des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie) ;
- Des améliorations de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Pour les haies en limite séparative parcellaire :

Toute suppression ou défrichage de haie nécessite la replantation d'un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Les haies classées par arrêté préfectoral pris au titre de l'article L126-3 du code rural (ex article L126-6) sont protégées et doivent être maintenues. Elles figurent à titre d'information dans les documents graphiques.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE 2AU-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

1AUx

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principale d'activités.

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

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

ARTICLE 1AUx- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1AUx- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Des constructions ou ensemble de constructions à usage d'activités y compris les éventuels équipements d'accompagnement liés aux réseaux.

Il faut que :

- L'opération soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone ;
 - L'opération ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
 - La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
 - L'urbanisation peut être réalisée par tranches.
- Les exhaussements et les affouillements du sol sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles sont interdites à moins de 100 mètres de l'axe de la RD971. Seules sont autorisées les extensions des bâtiments existants. En outre, ces constructions sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et fixée par l'arrêté préfectoral de classement des voies bruyantes.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 1AUx- 3 - ACCES ET VOIRIE.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 1AUx- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit, au travail de personnes doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement.

(eaux usées)

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit au travail de personnes doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Gestion des eaux pluviales.

Tout aménagement ou construction induisant l'imperméabilisation de sols devra comporter des dispositifs individuels ou collectifs assurant la rétention des eaux de pluie dont le débit de fuite dans le milieu naturel devra être conforme aux exigences de la police des eaux.

ARTICLE 1AUx- 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE 1AUx- 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques externes à la zone.

Ce recul minimum est ramené à 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes internes à la zone.

Ne sont pas soumis à des règles de recul :

- Les locaux de gardiennage ou de surveillance et les ouvrages techniques d'infrastructure.

ARTICLE 1AUx- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation sur limites séparatives est toutefois admise :

- Lorsque la construction a une hauteur totale inférieure à 4 m ;
- Lorsque le terrain contigu comporte un bâtiment implanté en limite de propriété, la construction nouvelle devant alors avoir au moins 70 % de sa largeur d'héberge en commun avec le bâtiment existant, et sous réserve du respect des règles relatives à la protection incendie et à la sécurité.

ARTICLE 1AUx- 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE 1AUx- 9 - EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE 1AUx- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 m. Au dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation et locaux techniques d'ascenseur, etc... Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées sur 5 % de la surface bâtie dans le cas de construction à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

ARTICLE 1AUx- 11 - ASPECT EXTERIEUR.

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

VOLUMES.

Les volumes, et la coloration des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec le site.

PAREMENTS EXTERIEURS.

Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont à proscrire :

- L'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- Les surfaces réfléchissantes de grandes dimensions à l'exception des projets d'intérêt public ou de l'utilisation de panneaux solaires comme sources d'énergie.

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site

CLOTURES.

Les clôtures seront de préférence réalisées en grillage sur potelets métalliques doublé d'une haie vive.

Toutefois, les clôtures pleines peuvent être admises exceptionnellement lorsqu'elles répondent à un impératif de sécurité lié au caractère de l'activité exercée.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés.

ARTICLE 1AUx- 12 – STATIONNEMENT.

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

ARTICLE 1AUx- 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS – PLANTATIONS.

Obligation de planter :

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement. Ces végétaux doivent être d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une végétation.

Les haies classées par arrêté préfectoral pris au titre de l'arrêté pris au titre de l'article L126-3 du code rural (ex article L126-6) sont protégées et doivent être maintenues. Elles figurent à titre d'information dans les documents graphiques.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE 1AUx- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

N

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.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Secteur Nh : Des constructions (rénovation, adaptation, extension et changement de destination des constructions existantes) peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Secteur Ni : Des constructions (à usage de sports, loisirs, tourisme et d'équipements publics) peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Commun à tous les secteurs :

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Pour le secteur N :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2 et à l'exception des constructions, installations, exhaussements et affouillements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, notamment.

Les bâtiments agricoles.

Pour le secteur Nh :

- Les installations et constructions forestières.
- Les bâtiments agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement d'un terrain pour les sports motorisés ou les loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes plus de 3 mois par an.
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de la réhabilitation, de la réfection, du changement de destination ou de l'extension des constructions existantes. Les extensions doivent être inférieure à cent mètres carrés plancher hors œuvre nette.
- Les constructions qui par leur implantation, leur activité, ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

Pour le secteur NI :

Toutes occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées aux sports, aux loisirs ou équipements publics sont interdites.

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

Commun à tous les secteurs :

Des installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas pu être édifiées dans les zones urbaines à condition que leur insertion soit particulièrement étudiée.

La reconstruction à l'identique après sinistre.

Les surfaces nécessaires au traitement de l'assainissement autonome.

Dans le secteur Nh :

Sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement :

- Les annexes à l'habitation ainsi que les piscines ;
- Les exhaussements et les affouillements ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur N :

Les abris pour animaux de loisirs d'une superficie au sol de maximum 20 m².

Sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement :

- Les exhaussements et les affouillements ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur hachuré bleu (secteurs soumis au risque d'inondation et zones humides), les occupations et utilisations du sol autorisées sont soumises aux conditions particulières suivantes :

- De ne pas aggraver les risques d'inondation en amont et en aval ;
- D'éviter les risques prévisibles liés aux biens et aux personnes ;
- D'éviter toutes pollutions prévisibles de l'environnement.
- De ne pas nécessiter de remblai.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N- 3 - ACCES ET VOIRIE.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE N- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordable au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement.

(eaux usées)

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N- 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les terrains devront présenter une superficie suffisante permettant de répondre aux exigences d'assainissement retenu pour la construction.

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

Disposition générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 9 m par rapport à l'axe de ces voies. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes dans la bande de retrait de 9 m, les extensions sont autorisées dans le prolongement ou en retrait du bâti existant.

ARTICLE N- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Disposition générale :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points $H/2 \leq L$, et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour toutes les autres constructions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points $H/2 \leq L$, et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

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

Sans objet.

ARTICLE N- 9- EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %.

ARTICLE N- 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) et aux reconstructions à l'identique après sinistre.

En outre aucune limite de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

Le nombre maximum de niveaux de constructions (non compris les sous-sols) est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + Combles).

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire. Le rez de chaussée ne peut en aucun cas être enterré par rapport au terrain naturel.

Pour les annexes :

La hauteur maximum au faite est de 5 m.

Secteur Nh :

La hauteur des extensions, rénovations, changements de destination ou réhabilitation ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

Secteur Ni :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 8 m au faitage.

ARTICLE N- 11- ASPECT EXTERIEUR.

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

Les constructions anciennes présentant un intérêt architectural témoin de la tradition locale doivent être maintenus et restaurés en tenant compte des caractéristiques et des volumétries propre de l'époque.

1. Toitures.

1.1. Penthes.

Disposition générale :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 45° compté par rapport à l'horizontale. Les pentes (angle) des toitures sont symétriques.

Dispositions particulières :

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- Les appentis et vérandas ;
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les dispositifs justifiant et motivant des économies d'énergies tels que les panneaux solaires, les panneaux photovoltaïques, les toitures végétales, ...).

Secteur NI :

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

1.2. Couverture.

Disposition générale :

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise à l'exception des secteurs N et NI, des annexes accolées ou non au bâtiment principal, des appentis et des bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics où seule la teinte ardoise est exigée.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Dispositions particulières :

Les dispositifs justifiant et motivant des économies d'énergies tels que les panneaux solaires, les panneaux photovoltaïques, les toitures végétales, ... ne sont pas soumis à l'obligation de couleur et/ou d'aspect de matériau de couverture.

Les vérandas ne sont pas soumises à l'obligation de couleur et/ou d'aspect de matériau de couverture.

2. Façades.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Sauf accord formel du conseil municipal, les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Pour les constructions à parement en bois, seul l'aspect de la teinte naturelle du bois est autorisé.

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques et toitures végétales.

3. Clôtures.

Seules les clôtures ci-dessous sont autorisées:

- Soit en mur de pierre de pays ou mur enduit ;
- Soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie libre ou taillée composée de végétaux feuillus à feuilles persistantes ou non mais d'essence locale, haie qui se situe entre la clôture et l'emprise publique. La clôture ne peut dépasser la hauteur de la haie ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux feuillus à feuilles persistantes ou non mais d'essence locale ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit surmonté d'une grille, lisses, etc.

ARTICLE N- 12 – STATIONNEMENT.

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

ARTICLE N- 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS – PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver ou/et à créer et soumis au régime des articles L. 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Les plantations de haies devront être composées d'essences locales.

Les ensembles végétaux (haies) localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur.

Pour les haies en bordure de chemin ou de route :

Toute suppression et défrichement sont interdits à l'exception :

- Des accès aux parcelles. Cet accès doit se limiter à la largeur nécessaire pour un accès facile avec les engins appropriés ;
- Des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie) ;
- Des améliorations de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Pour les haies en limite séparative parcellaire :

Toute suppression ou défrichement de haie nécessite la replantation d'un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Pour les Haies ripisylves :

Toute suppression ou défrichement sont soumis à autorisation préalable à l'exception :

- De travaux de restauration des cours d'eau ;
- De travaux, ouvrages ou infrastructures d'intérêt général ou public d'accès aux parcelles.

Par ailleurs, les haies classées par arrêté préfectoral pris au titre de l'arrêté pris au titre de l'article L126-3 du code rural (ex article L126-6) sont protégées et doivent être maintenues. Elles figurent à titre d'information dans les documents graphiques.

Toutefois, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la servitude instituée par la loi du 15 juillet 1845 qui interdit toute plantation d'arbre à hautes tiges à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol.

ARTICLE N- 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

A

Les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Secteurs AI : Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions à usage agricoles exclusivement si elles sont destinées à l'hébergement et élevage de chevaux de loisir.

SECTION 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE A- 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Pour les secteurs A :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions, exhaussements, affouillements et installations strictement nécessaires :

- A l'exploitation agricole ;
- Aux services publics ou d'intérêt collectif, entretien et fonctionnement du service public ferroviaire, notamment.

Pour les secteurs AI :

Toutes occupations et utilisation du sol qui ne sont la liées aux loisirs équestres ou équipements publics sont interdites.

Les bâtiments agricoles non liés à l'élevage ou à l'hébergement des chevaux de loisir sont interdits.

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

Pour les secteurs A :

- Les constructions nécessaires à la vente directe de produits fermiers, d'hébergement touristique, et de restauration à la ferme, sont autorisées dans le respect des normes particulières à cet effet, dès lors que les activités ont pour support l'exploitation agricole, ou qu'elles en constituent le prolongement.
- Les constructions, les extensions et les changements de destination à usage d'habitation, strictement liés et nécessaire à l'activité agricole implantés à proximité des bâtiments d'exploitation,
- Les exhaussements et affouillements du sol pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général ou nécessaire à l'activité agricole sont autorisés.
- Les surfaces nécessaires au traitement de l'assainissement autonome.

Pour les secteurs AI :

La reconstruction à l'identique après sinistre.

Les surfaces nécessaires au traitement de l'assainissement autonome.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE A- 3- ACCES ET VOIRIE.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE A- 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Eau potable.

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordable au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement.

(eaux usées)

Toute construction, opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A- 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Les terrains devront présenter une superficie suffisante permettant de répondre aux exigences d'assainissement retenu pour la construction.

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

Disposition générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimal de 9 m par rapport à l'axe de ces voies. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Dispositions particulières :

Pour les constructions existantes dans la bande de retrait de 9 m, les extensions sont autorisées dans le prolongement ou en retrait du bâti existant.

ARTICLE A- 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Disposition générale :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points $H/2 \leq L$, et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour toutes les autres constructions.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points $H/2 \leq L$, et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

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

Sans objet.

ARTICLE A- 9- EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE A- 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dispositions générales communes à tous les secteurs :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, etc...)

En outre aucune limite de hauteur n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Le nombre maximum de niveaux de construction (non compris les sous-sols) est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R+1 étage+C).

Dispositions particulières communes à tous les secteurs :

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire.

Disposition particulière pour les secteurs AI :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage.

ARTICLE A- 11- ASPECT EXTERIEUR.

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

Les constructions anciennes présentant un intérêt architectural témoin de la tradition locale doivent être maintenus et restaurés en tenant compte des caractéristiques et des volumétries propre de l'époque.

1. Toitures.

1.1. Pentes.

Disposition générale :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 45° compté par rapport à l'horizontale. Les pentes (angle) des toitures sont symétriques.

Disposition particulière pour les bâtiments à usage d'exploitation agricole :

Il n'est pas imposé de pente de toiture pour les bâtiments à usage d'exploitation agricole.

Dispositions particulières pour les bâtiments ayant des usages autres qu'agricole:

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- Les appentis et vérandas ;
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;

- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les dispositifs justifiant et motivant des économies d'énergies tels que les panneaux solaires, les panneaux photovoltaïques, les toitures végétales, ...)

1.2. Couverture.

Disposition générale :

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise à l'exception des annexes accolées ou non au bâtiment principal, des appentis, des bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics et des constructions à usage agricole où seule la teinte ardoise est exigée. Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré. La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Dispositions particulières :

Les dispositifs justifiant et motivant des économies d'énergies tels que les panneaux solaires, les panneaux photovoltaïques, les toitures végétales, ... ne sont pas soumis à l'obligation de couleur et/ou d'aspect de matériau de couverture.

Les vérandas ne sont pas soumises à l'obligation de couleur et/ou d'aspect de matériau de couverture. Il n'est pas imposé de couleur pour les couvertures des bâtiments à usage d'exploitation agricole.

2. Façades.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Sauf accord formel du conseil municipal, les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Pour les constructions à parement en bois, seul l'aspect de la teinte naturelle du bois est autorisée.

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques et toitures végétales.

3. Clôtures en secteur AI.

En secteur AI, seules les clôtures ci-dessous sont autorisées:

- Soit en mur de pierre de pays ou mur enduit ;
- Soit d'une grille ou grillage doublée d'une haie libre ou taillée composée de végétaux feuillus à feuilles persistantes ou non mais d'essence locale, haie qui se situe entre la clôture et l'emprise publique. La clôture ne peut dépasser la hauteur de la haie ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux feuillus à feuilles persistantes ou non mais d'essence locale ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit surmonté d'une grille, lisses, etc.

ARTICLE A- 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Sans objet.

ARTICLE A-13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

Les ensembles végétaux (haies) localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être protégés et mis en valeur.

Les plantations de haies devront être composées d'essences locales.

Pour les haies en bordure de chemin ou de route :

Toute suppression et défrichage sont interdits à l'exception :

- Des accès aux parcelles. Cet accès doit se limiter à la largeur nécessaire pour un accès facile avec les engins appropriés ;
- Des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie) ;
- Des améliorations de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Pour les haies en limite séparative parcellaire :

Toute suppression ou défrichage de haie nécessite la replantation d'un même nombre de mètres linéaires respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Pour les Haies ripisylves :

Toute suppression ou défrichage sont soumis à autorisation préalable à l'exception :

- De travaux de restauration des cours d'eau ;
- De travaux, ouvrages ou infrastructures d'intérêt général ou public d'accès aux parcelles.

Par ailleurs, les haies classées par arrêté préfectoral pris au titre de l'arrêté pris au titre de l'article L126-3 du code rural (ex article L126-6) sont protégées et doivent être maintenues. Elles figurent à titre d'information dans les documents graphiques..

Toutefois, les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la servitude instituée par la loi du 15 juillet 1845 qui interdit toute plantation d'arbre à hautes tiges à moins de 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A-14- POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

PLU de Saint-Pierre-de-Coutances – Règlement.

Annexes prévues par le code de l'urbanisme.

Par l'article R*123-13

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

Annexes prévues	Annexes jointes
1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;	Sans objet
2° Les zones d'aménagement concerté ;	Sans objet
3° Les zones de préemption délimitées en application de l' article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l' article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;	Sans objet
4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants , ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;	Sans objet
5° Les zones délimitées en application de l' article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;	Sans objet
6° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;	Sans objet
7° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l' article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;	Sans objet
8° Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;	Sans objet
9° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;	Sans objet
10° Le périmètre des zones délimitées en application de l' article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;	Sans objet
11° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l' article L. 111-10 ;	Sans objet
12° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l' article L. 332-9 ;	Sans objet
13° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l' article L. 571-10 du code de l'environnement ;	Sans objet
14° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;	Sans objet
15° Les périmètres d'intervention délimités en application de l' article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;	
16° Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L. 123-1-1 et L. 127-1 . La délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ;	Sans objet
17° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l' article L. 332-11-3 .	Sans objet

Par l'article R*123-14

Les annexes comprennent à titre informatif également :

1° Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l' article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;	Document spécifique
2° La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l' article L. 315-2-1 (nota) ;	Sans objet
3° Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;	Annexe 1
4° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;	Sans objet

PLU de Saint-Pierre-de-Coutances – Règlement.

5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;	Sans objet
6° Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;	Sans objet
7° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;	Sans objet
8° Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural et de la pêche maritime ;	Sans objet
9° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.	Sans objet

Le zonage défini par le schéma directeur d'assainissement (en cours à la date d'approbation du PLU) est également présenté en annexe.