

MAGNY-LE-DESERT
PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Règlement écrit



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal

en date du

Le Maire

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
U	16
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	16
Article U 1 : Usages et affectations des sols interdits	16
Article U 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières	16
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	17
Article U 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	17
Article U 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	17
Article U 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	18
Article U 6 : Stationnement.....	19
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	19
Article U 7 : Desserte par les voies publiques et privées.....	19
Article U 8 : Desserte par les réseaux	19
UZ.....	20
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	20
Article UZ 1 : Usages et affectations des sols interdits	20
Article UZ 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières	20
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	20
Article UZ 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	20
Article UZ 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	20
Article UZ 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	21
Article UZ 6 : Stationnement.....	21
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	21
Article UZ 7 : Desserte par les voies publiques et privées.....	21
Article UZ 8 : Desserte par les réseaux	21

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	23
1AU.....	24
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	24
Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	24
Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	24
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	24
Article 1AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	24
Article 1AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	25
Article 1AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	25
Article 1AU 6 : Stationnement.....	26
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	26
Article 1AU 7 : Desserte par les réseaux	26
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	27
A	28
Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	28
Article A 1 : Usages et affectations des sols interdits	28
Article A 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières.....	28
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	30
Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	30
Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	31
Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	32
Espaces boisés :.....	32
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	33
Article A 6 : Desserte par les voies publiques et privées.....	33
Article A 7 : Desserte par les réseaux	33

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	35
N	36
Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	36
Article N 1 : Usages et affectations des sols interdits	36
Article N 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières	36
Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	38
ARTICLE N 3 : Volumétrie et implantation des constructions	38
Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	39
Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	40
Espaces boisés :.....	40
Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	41
Article N 6 : Desserte par les voies publiques et privées.....	41
Article N 7 : Desserte par les réseaux.....	41

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

SECTION I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Magny-le-Désert.

SECTION II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeures applicables sur le territoire communal :

II.1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les articles suivants sont applicables même en présence d'un document d'urbanisme :

Section 1 : Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R111-2

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 R111-4

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 R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Section 2 : Densité et reconstruction des constructions

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Section 3 : Performances environnementales et énergétique

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Section 4 : Réalisation d'aires de stationnement

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

Section 5 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R111-26

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

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.

Section 6 : Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R111-31

Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Sous-section 1 : Camping

Article R111-32

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R111-34

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Article R111-35

Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7.

Sous-section 2 : Parcs résidentiels de loisirs**Article R111-36**

Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme.

Sous-section 3 : Habitations légères de loisirs**Article R111-37**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R111-38

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Article R111-39

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R111-40

En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison

familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Sous-section 4 : Résidences mobiles de loisirs

Article R111-41

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R111-42

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R111-43

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article R111-44

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011.

Article R111-45

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

Article R111-46

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

II.2 - Les servitudes d'utilité publique (article L.151-43)

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont mentionnées en annexes du présent dossier PLU.

➤ **Opposabilité des servitudes d'utilité publique**

En application des dispositions de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

II.3 - Les servitudes d'urbanisme

➤ **Droit de préemption urbain :**

Dès sa publication, le PLU ouvre droit à l'instauration par la commune du Droit de Préemption Urbain sur les zones U, Uz, 1AU au titre de l'article L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

➤ **Tous les travaux ayant pour objet de modifier ou supprimer un élément de paysage** identifié par le présent PLU en application des articles L.151-19 et L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-23) ou d'un permis de démolir (article R.421-28) dans les conditions prévues aux articles R.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II.4 - Respect du Plan Local d'Urbanisme

➤ **Conformité et compatibilité**

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

II.5 - Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

➤ **Adaptations mineures :**

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes qui peuvent être autorisés par décision motivée de l'autorité compétente.

➤ **Reconstruction, restauration, accessibilité pour personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

➤ **Isolation, protection contre le rayonnement solaire**

En application des dispositions de l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

SECTION III : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

Les **zones urbaines** sont des zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Zone U :

Cette zone recouvre les pôles d'habitat ancien et récent présents sur le territoire de Magny-le-Désert. Ces espaces sont affectés à des occupations résidentielles, commerciales, artisanales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, mais également à des équipements collectifs. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

- Zone Uz : Cette zone Uz recouvre les secteurs du territoire communal constituant les espaces destinés principalement aux activités de services, aux activités secondaires, tertiaires commerciales (bureaux, commerces, artisanat et industrie).

La **zone d'urbanisation future** est un espace qui sera urbanisé sous forme d'opérations d'ensemble ou par anticipation.

- **Zone 1AU** : Secteurs où est prévue à court terme l'extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou par anticipation.

La **zone agricole** correspond à des espaces équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Zone A** : Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Sont également autorisés l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination et la construction d'annexes pour les tiers présents dans la zone agricole.

Le secteur **Az** correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités situés au cœur des espaces agricoles où sont également présents des activités. Sont autorisées les extensions mesurées de constructions existantes pour les activités existantes à la date d'approbation du PLU.

La **zone naturelle** correspond à des espaces naturels 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.

Il s'agit essentiellement des espaces forestiers et des lisières de la forêt d'Andaine et du Bois de Magny. Cette zone correspond également à un habitat dispersé situé dans des espaces naturels.

Elle comprend également un secteur naturel d'intérêt particulier (Np) qui correspond aux continuités écologiques constituées par les vallons et milieux encadrant le réseau hydrographique.

- **Zone N** : Toute urbanisation en est exclue à l'exception, des constructions, installations et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aménagements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général et aux activités sylvicoles. Sont autorisés l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination pour le bâti ancien traditionnel et la construction d'annexes.

A l'intérieur de ces zones sont délimités sur le document graphique les éléments paysagers et écologiques à protéger au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, les changements de destination autorisés en zone agricole et naturelle au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et les risques naturels (inondation, remontées de nappes phréatiques).

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

U

Cette zone recouvre les pôles d'habitat et de services constituant les espaces urbanisés ou en cours d'urbanisation de la commune de Magny-le-Désert. Ces espaces sont affectés principalement à des occupations résidentielles, commerciales, artisanales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et à des équipements collectifs.

Le secteur Ua correspond essentiellement au centre ancien caractérisé par une forte densité et un bâti à caractère patrimonial.

Le secteur Ub correspond aux extensions récentes.

La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des activités et services et équipements compatibles avec l'habitat.

Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article U 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Constructions, qui par leur implantation, leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation et/ou susceptibles d'apporter une gêne au voisinage (Exploitation agricole et forestière, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, commerces de gros...)
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U2.
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux
 - les constructions, extensions, changements de destination non raccordables à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article U 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés :

- Les constructions, extensions limitées, changement de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval et s'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - Construction à plus de 10 mètres des berges d'un cours d'eau
 - Emprise inférieure au quart de la surface du terrain
 - Existence d'une zone refuge permettant l'évacuation
 - Niveau de plancher supérieur à 1 mètre par rapport à la cote du terrain naturel ou adapté à une mise hors aléa +0,5 mètre si justification apportée par le pétitionnaire.
- Les constructions, installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs et qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve d'absence d'occupation permanente.
- Les clôtures ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone inondable.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article U 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celui-ci.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 908.

Secteur Ua : Des implantations différentes peuvent être imposées afin de respecter des spécificités et des caractéristiques historiques.

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport à la règle d'implantation définie ci-dessus est autorisé pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation le long des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout côté du bâtiment existant non conforme à la règle à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation et à condition de ne pas aggraver la situation existante.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout côté du bâtiment existant non conformes à la règle.

3.3 - Hauteur maximale des constructions

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Toutefois, elles demeurent possibles pour permettre l'adaptation des constructions au sol.

Habitations :

La hauteur maximale des constructions est limitée au rez-de-chaussée + 1 niveau + combles aménageables non compris le sous-sol.

L'acrotère des toitures terrasses réalisées dans le prolongement de constructions existantes ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de l'égout de toiture de ces dernières.

Autres constructions :

La hauteur maximale calculée à hauteur de l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Article U 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

a. Habitations et annexes

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Secteur Ua : Pour les extensions et annexes contigus à un bâtiment principal constitué de matériaux traditionnels locaux, les constructions doivent être traitées dans des matériaux d'aspect identique à ceux du corps de bâtiment principal (façades et toitures).

Façades :

Les constructions seront réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Secteur Ua : Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Secteur Ub : Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

b. Ouvrages spécifiques

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

4.2 - Éléments architecturaux et patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont autorisés les travaux ne portant pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

4.3 - Caractéristiques des clôtures

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être réalisées avec un grillage sombre accompagnée ou non d'une haie.

Secteur Ua :

Les clôtures sont, en bordure de voies, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein en pierre de pays d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'exception de la réhabilitation ou l'extension de murs existants dont la hauteur ne respecte pas la règle.
- d'un mur bahut ou muret en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté ou non d'une grille.

Article U 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

5.1 - Éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Haies bocagères, alignement d'arbres :

Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés.

L'entretien courant tel que la coupe à blanc est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Article U 6 : Stationnement

6.1 - Stationnement véhicules

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement sur le domaine privé pour toute nouvelle construction à usage d'habitation. Le garage est considéré comme une place de stationnement.

6.2 - Stationnement vélos (uniquement pour les constructions d'immeubles à usage d'habitation et bureaux)

Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur Ua pour la réhabilitation du bâti existant.

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U 7 : Desserte par les voies publiques et privées

Accès :

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile

Toute construction et tout lotissement doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

Article U 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public.

8.2 - Eaux usées

Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est 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.

8.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière.

8.4 - Electricité, communication

Les branchements privatifs électriques, téléphoniques et électroniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques. Les aménagements privés doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain en prévision de leur création éventuelle.

UZ

Cette zone recouvre les secteurs du territoire communal de Magny-le-Désert constituant les espaces destinés principalement aux activités secondaires, tertiaires et commerciales (bureaux, commerces, artisanat, industries, entrepôts...)

Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article UZ 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Habitation (logement, hébergement) sauf celles prévue à l'article UZ 2
- Exploitation agricole et forestière
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux

Article UZ 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

- Constructions à usage d'habitation et annexes si elles sont directement liées et/ou nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article UZ 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 908 et de la RD 402 ;
- avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UZ 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades et toitures :

Les teintes des façades et toitures des bâtiments d'activité, des constructions à usage d'habitation et annexes doivent être sombres et uniformes.

4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

a. Constructions à usage d'activité

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.

b. Constructions à usage d'habitation, annexes (à l'exception des bâtiments à usage d'activité)

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Pour les extensions et annexes contigus au bâtiment principal, les constructions doivent être traitées dans des matériaux de teinte similaire à ceux du corps de bâtiment principal (façades et toitures).

4.2 - Caractéristiques des clôtures

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être réalisées avec un grillage sombre accompagnée ou non d'une haie.

Article UZ 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 - Eléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Haies bocagères, alignement d'arbres :

Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés.

L'entretien courant tel que la coupe à blanc est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Article UZ 6 : Stationnement

5.1 - Stationnement véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière.

5.2 - Stationnement vélos (uniquement pour les bureaux) :

Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UZ 7 : Desserte par les voies publiques et privées

Accès :

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

Article UZ 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Eau potable

Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction recevant du public et aux logements de fonction.

8.2 - Eaux usées

Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées domestiques.

8.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Toutefois, les eaux pluviales résultant des aires de déchargement de produits polluants doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le milieu récepteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière.

8.4 - Electricité, communication

Les branchements privatifs électriques, téléphoniques et électroniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques. Les aménagements privés doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain en prévision de leur création éventuelle.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation par anticipation ou sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone, à vocation principale d'habitat, correspond à des espaces partiellement desservis par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipements internes de la zone.

Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Constructions, qui par leur implantation, leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation et/ou susceptibles d'apporter une gêne au voisinage (Exploitation agricole et forestière, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, commerces de gros...)
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres :
 - les sous-sols
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux

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

Il est obligatoire que :

- l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le document intitulé « orientations d'aménagement et de programmation »;
- l'opération ne compromette pas 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;
- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries réseaux divers et aménagements paysagers nécessaires à l'urbanisation interne de la zone.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la RD 151.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

3.3 - Hauteur maximale des constructions

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Toutefois, elles demeurent possibles pour permettre l'adaptation des constructions au sol.

Habitations :

La hauteur maximale des constructions est limitée au rez-de-chaussée + 1 niveau + combles aménageables non compris le sous-sol.

Autres constructions :

La hauteur maximale calculée à hauteur de l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Article 1AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

a. Habitations et annexes et autres constructions

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Façades :

Les constructions seront réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les extensions et annexes contigus au bâtiment principal, les constructions doivent être traitées dans des matériaux de teinte similaire à ceux du corps de bâtiment principal (façades et toitures).

b. Ouvrages spécifiques

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

Article 1AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

5.1 - Éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Haies bocagères :

Les éléments végétaux repérés au plan de zonage doivent être préservés.

L'entretien courant tel que la coupe à blanc est autorisée.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Article 1AU 6 : Stationnement

6.1 - Stationnement véhicules

Il doit être prévu au minimum une place de stationnement sur le domaine privé pour toute nouvelle construction à usage d'habitation. Le garage est considéré comme une place de stationnement.

6.2 - Stationnement vélos (uniquement pour les constructions d'immeubles à usage d'habitation et bureaux)

Pour les constructions d'immeubles à usage d'habitation, les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Constructions à usage de bureaux, commerces, services ou artisanat :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré sur l'unité foncière.

Pour les constructions de bureaux, les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU 7 : Desserte par les réseaux

7.1 - Eau potable

Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public.

7.2 - Eaux usées

Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées.

7.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

7.4 - Electricité, communication

Les branchements privatifs électriques, téléphoniques et électroniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques. Les aménagements privés doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain en prévision de leur création éventuelle.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

A

Cette zone correspond à des espaces 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 à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisés l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination et la construction d'annexes au bâtiment principal d'habitation pour les tiers présents dans la zone agricole.

Elle comprend un secteur Az situé au cœur des espaces agricoles où sont présents des activités et habitations. Sur ce secteur, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes au bâtiment principal est autorisée.

Section I : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article A 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Toutes les constructions et utilisations non mentionnées à l'article A 2.
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdits :
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux hors effluents agricoles
 - les sous-sols.
 - les constructions, extensions et changements de destination non raccordables à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article A 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

2.1 - Ne sont admis que les usages et affectations des sols suivants

- Constructions, extensions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière
- Constructions, extensions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées directement sur le sol.
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique
- Constructions, installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après :

Occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière :

- Constructions, réhabilitations et extensions à usage d'habitation avec ou sans changement de destination, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole et édifiées dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles.
- Constructions et installations, relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ou qui ont pour support l'exploitation, seulement si elles sont édifiées dans un rayon de 100 mètres des bâtiments qui constituent le siège de l'activité agricole.
- Changements de destination sur un bâtiment ancien traditionnel, relevant des activités complémentaires exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole ou qui ont pour support l'exploitation, seulement s'ils sont situés à proximité immédiate des bâtiments qui constituent le siège de l'activité agricole.

Occupations et utilisations du sol non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière :

- Réhabilitation et restauration des constructions existantes sont autorisées à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Extension de bâtiments à usage d'habitation existants est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Annexes des bâtiments à usage d'habitation existants et abris pour animaux de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Changement de destination sur un bâti ancien traditionnel identifié sur le règlement graphique à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique est soumis à avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Dans le secteur Az sont également autorisés :

- Extension de bâtiments à usage artisanal, commercial et de services existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés :

- Les constructions, extensions limitées, changements de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval et s'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - Construction à plus de 10 mètres des berges d'un cours d'eau
 - Emprise inférieure au quart de la surface du terrain
 - Existence d'une zone refuge permettant l'évacuation
 - Niveau de plancher supérieur à 1 mètre par rapport à la cote du terrain naturel ou adapté à une mise hors aléa +0,5 mètre si justification apportée par le pétitionnaire.
- Constructions, installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) liés et nécessaires au

fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs et qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve d'absence d'occupation permanente.

- Les clôtures ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone inondable.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

- avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 908 et de la RD 402.

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport à la règle d'implantation définie ci-dessus est autorisé pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation le long des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout côté du bâtiment existant non conformes à la règle à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation et à condition de ne pas aggraver la situation existante.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout côté des constructions existantes non conformes à la règle.

3.3 - Emprise au sol des constructions

Extensions de bâtiments à usage d'habitation :

Les extensions cumulées sont limitées à 50 m² ou 30 % maximum de la surface de plancher de la partie du bâtiment principal à usage d'habitation.

Extensions de bâtiments à usage artisanal, commercial et de services existants :

Les extensions cumulées sont limitées à 100 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise du bâtiment existant fixé à la date d'approbation du PLU.

Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 50 m² (100 m² pour les piscines).

Abris pour animaux de loisirs :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 40 m².

3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

Les constructions sont implantées à l'intérieur d'un rayon de 50 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Abris pour animaux de loisirs

Les constructions sont implantées à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

3.5 - Hauteur maximale des constructions

Habitations :

Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Toutefois, elles demeurent possibles pour permettre l'adaptation des constructions au sol.

La hauteur maximale des constructions et extensions est limitée au rez-de-chaussée + 1 niveau + combles aménageables non compris le sous-sol.

L'acrotère des toitures terrasses réalisées dans le prolongement de constructions existantes ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de l'égout de toiture de ces dernières.

Autres constructions (à l'exception des constructions à usage agricole) :

La hauteur maximale calculée à hauteur de l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Constructions à usage agricole :

Sans objet.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

a. Habitations, annexes, abris pour animaux (à l'exception des bâtiments à usage agricole)

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Façades :

Les constructions seront réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les extensions et annexes contigus à un bâtiment principal constitué de matériaux traditionnels locaux, les constructions doivent être traitées dans des matériaux de teinte similaire à ceux du corps de bâtiment principal (façades et toitures).

b. Constructions à usage agricole, extensions à usage d'activité

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.

c. Changements de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Toitures :

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, le matériau de couverture de substitution doit présenter l'aspect et la teinte de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Façades :

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment.
Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

d. Ouvrages spécifiques

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

4.2 - Eléments architecturaux et patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés les travaux ne portant pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

4.3 - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.
Les clôtures sauf nécessité liée à une activité agricole ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation de la faune et au libre écoulement des eaux.

Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

5.1 - Eléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Mares :

Tout comblement des mares est interdit. Seuls sont autorisés les travaux nécessaires à la restauration ou l'entretien des mares identifiées sur le règlement graphique.

Haies bocagères, alignement d'arbres :

Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés.

L'entretien courant des haies bocagères tel que la coupe à blanc est autorisé.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Espaces boisés :

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements pour piétons et cycles est autorisée.

La suppression de ces espaces boisés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

5.2 - Espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

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

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A 6 : Desserte par les voies publiques et privées

6.1 - Accès

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

6.2 - Chemins de randonnée identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un chemin de randonnée figurant au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute modification ou suppression d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire identifié, doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Article A 7 : Desserte par les réseaux

7.1 - Eau potable

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction ou changement de destination à usage d'habitation. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.

7.2 - Eaux usées

L'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction ou changement de destination à usage d'habitation à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

7.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière.

7.4 - Electricité, communication

Les branchements privatifs électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Les intentions futures, quant au type de déploiement (aérien ou souterrain), des responsables des infrastructures de réseaux de communication électroniques (fibre optique ou autre) n'ayant pas été portées à la connaissance du Conseil municipal à la date de l'approbation du PLU par ce dernier, il est

recommandé que les branchements privatifs soient réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public dans la limite des impératifs techniques.

Dans ce cas, les aménagements doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain en prévision de leur création éventuelle.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

Cette zone correspond à des espaces naturels 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.

Il s'agit essentiellement des espaces forestiers et des lisières du Bois de Magny.

Elle comprend également un secteur Np qui correspond aux continuités écologiques constituées par les vallons et milieux encadrant le réseau hydrographique.

Sont également autorisés l'extension mesurée des constructions existantes, les changements de destination et la construction d'annexes au bâtiment principal d'habitation.

Section I : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article N 1 : Usages et affectations des sols interdits

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article N2.
- Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.
- Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdits :
 - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux hors effluents agricoles
 - les sous-sols.
 - les constructions, extensions et changements de destination non raccordables à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

Article N 2 : Usages et affectations des sols soumis à des conditions particulières

2.1 - Ne sont admis que les usages et affectations des sols suivants

- Aménagements et travaux nécessaires à la restauration et à la valorisation des milieux naturels
- Aménagements, travaux et constructions nécessaires à l'exploitation forestière
- Réhabilitation et restauration des constructions existantes à condition de ne pas nuire à l'activité agricole
- Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol
- Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique
- Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-après

- Extension de bâtiments à usage d'habitation existants est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Annexes des bâtiments à usage d'habitation existants et abris pour animaux de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Changement de destination sur un bâti ancien traditionnel identifié sur le règlement graphique à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique est soumis à avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.
- Equipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.
- Constructions, installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Np, seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à la restauration et la valorisation des milieux naturels
- Les petits équipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ...)
- Les constructions et installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pouvant relever d'opération d'utilité publique et d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux usages et affectations des sols admis dans les continuités écologiques identifiées sur le règlement graphique.

Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés :

- Les constructions, extensions limitées, changements de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval et s'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - Construction à plus de 10 mètres des berges d'un cours d'eau
 - Emprise inférieure au quart de la surface du terrain
 - Existence d'une zone refuge permettant l'évacuation
 - Niveau de plancher supérieur à 1 mètre par rapport à la cote du terrain naturel ou adapté à une mise hors aléa +0,5 mètre si justification apportée par le pétitionnaire.
- Constructions, installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs et qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve d'absence d'occupation permanente.
- Les clôtures ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone inondable.

Section II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Un dépassement de 30 cm maximum par rapport à la règle d'implantation définie ci-dessus est autorisé pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation le long des voies.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout côté du bâtiment existant non conformes à la règle à condition de ne présenter aucun danger pour la sécurité de la circulation et à condition de ne pas aggraver la situation existante.

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives.

Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à trois mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les extensions réalisées dans le prolongement de tout côté du bâtiment existant non conformes à la règle.

3.3 - Emprise au sol des constructions

Extensions de bâtiments à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière :

Les extensions cumulées sont limitées à 50 m² ou 30 % maximum de la surface de plancher de la partie du bâtiment principal à usage d'habitation.

Annexes de bâtiments à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière :
L'emprise au sol cumulée est limitée à 50 m² (100 m² pour les piscines).

Abris pour animaux de loisirs :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 40 m².

3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Annexes de bâtiments à usage d'habitation :

Les constructions sont implantées à l'intérieur d'un rayon de 50 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Abris pour animaux de loisirs :

Les constructions sont implantées à l'intérieur d'un rayon de 100 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

3.5 - Hauteur maximale des constructions

Habitations :

La hauteur maximale des extensions est limitée au rez-de-chaussée + 1 niveau + combles aménageables non compris le sous-sol.

L'acrotère des toitures terrasses réalisées dans le prolongement de constructions existantes ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de l'égout de toiture de ces dernières.

Autres constructions :

La hauteur maximale calculée à hauteur de l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Constructions à usage sylvicole :

Sans objet.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures

a. Extension à usage d'habitation, annexes, abris pour animaux

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Façades :

Les constructions seront réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Toitures :

Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays.

Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Pour les extensions et annexes contigus à un bâtiment principal constitué de matériaux traditionnels locaux, les constructions doivent être traitées dans des matériaux de teinte similaire à ceux du corps de bâtiment principal (façades et toitures).

b. Constructions à usage sylvicole

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.

c. Changements de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Toitures :

A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, le matériau de couverture de substitution doit présenter l'aspect et la teinte de la tuile plate de pays ou de l'ardoise.

Façades :

Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale.

Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.

d. Ouvrages spécifiques

Les infrastructures, constructions, installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité

publique et/ou d'intérêt général doivent faire l'objet d'une intégration paysagère dans le respect des sites.

4.2 - Éléments architecturaux et patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sont autorisés les travaux ne portant pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.

4.3 - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

Les clôtures sauf nécessité liée à une activité agricole ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation de la faune et au libre écoulement des eaux.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur.

5.1 - Éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Mares :

Tout comblement des mares est interdit. Seuls sont autorisés les travaux nécessaires à la restauration ou l'entretien des mares identifiées sur le règlement graphique.

Haies bocagères, alignement d'arbres :

Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés.

L'entretien courant des haies bocagères tel que la coupe à blanc est autorisé.

Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.

Espaces boisés :

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements pour piétons et cycles est autorisée.

La suppression de ces espaces boisés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

5.2 - Espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

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

Section III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N 6 : Desserte par les voies publiques et privées

Chemins de randonnée identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un chemin de randonnée figurant au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute modification ou suppression d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire identifié, doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.

Article N 7 : Desserte par les réseaux

7.1 - Eau potable

L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction ou changement de destination à usage d'habitation. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.

7.2 - Eaux usées

L'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction ou changement de destination à usage d'habitation à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.

7.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière.

7.4 - Electricité, communication

Les branchements privatifs électriques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques.

Les intentions futures, quant au type de déploiement (aérien ou souterrain), des responsables des infrastructures de réseaux de communication électroniques (fibre optique ou autre) n'ayant pas été portées à la connaissance du Conseil municipal à la date de l'approbation du PLU par ce dernier, il est recommandé que les branchements privatifs soient réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public dans la limite des impératifs techniques.

Dans ce cas, les aménagements doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain en prévision de leur création éventuelle.