



MONT-CAUVAIRE

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5 Règlement

PLU

Approuvé le 05.07.2010

"Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 02/09/2013 approuvant la modification n°1 du PLU selon les modalités simplifiées"



Euclid – Géomètres Experts

21 Rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT

Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19

urbanisme@euclid.fr



Des solutions transparentes

Réalisé par

G2C ingénierie

4 rue des Compagnons

27100 VAL DE REUIL

COMMUNE DE MONT-CAUVAIRE
DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT
PIECE 5/6

Arrêté le : 6 juillet 2009

Approuvé le : 5 juillet 2010

Vu pour être annexé à la DCM du : 5 juillet 2010

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - SIREN 453 686 966 - Code NAF 742C - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	6
Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....	6
Article 2 : Division du territoire en zones.....	6
Article 3 : Adaptations mineures	6
Article 4 : Rappels	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre I. Dispositions applicables à la zone U	8
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	8
Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites	8
Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....	8
Section II : Conditions de l'occupation du sol	9
Article U3 : Accès et voirie	9
Article U4 : Desserte par les réseaux	10
Article U5 : Caractéristiques des terrains	10
Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	10
Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	11
Article U9 : Emprise au sol.....	11
Article U10 : Hauteur maximale des constructions	11
Article U11 : Aspect extérieur	12
Article U12 : Stationnement	13
Article U13 : Espaces libres	14
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	14
Article U14 : Coefficient d'occupation du sol	14
Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UE	15
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	15
Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	15
Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	15
Section II : Conditions de l'occupation du sol	16
Article UE3 : Accès et voirie.....	16
Article UE4 : Desserte par les réseaux.....	16
Article UE5 : Caractéristiques des terrains	17
Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	17



Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	17
Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	17
Article UE9 : Emprise au sol	18
Article UE10 : Hauteur maximale des constructions	18
Article UE11 : Aspect extérieur	18
Article UE12 : Stationnement.....	19
Article UE13 : Espaces libres	19
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	19
Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol	19
Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UL.....	20
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	20
Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites	20
Article UL2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....	20
Section II : Conditions de l'occupation du sol	21
Article UL3 : Accès et voirie	21
Article UL4 : Desserte par les réseaux	21
Article UL5 : Caractéristiques des terrains	22
Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	22
Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	22
Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	23
Article UL9 : Emprise au sol	23
Article UL10 : Hauteur maximale des constructions	23
Article UL11 : Aspect extérieur	23
Article UL12 : Stationnements	24
Article UL13 : Espaces libres.....	24
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	24
Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol	24
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	25
Chapitre I. Dispositions applicables à la zone AU	25
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	25
Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	25
Section II : Conditions de l'occupation du sol	25
Article AU3 : Accès et voirie.....	25
Article AU4 : Desserte par les réseaux.....	26
Article AU5 : Caractéristiques des terrains	26
Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	27
Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	27
Article AU9 : Emprise au sol	27
Article AU10 : Hauteur maximale des constructions	27



Article AU11 : Aspect extérieur	28
Article AU12 : Stationnement.....	29
Article AU13 : Espaces libres	29
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	30
Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol	30
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A.....	31
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	31
Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites	31
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	31
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	32
Article A3 : Accès et voirie	32
Article A4 : Desserte par les réseaux	32
Article A5 : Caractéristiques des terrains.....	33
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	33
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	33
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	33
Article A9 : Emprise au sol.....	33
Article A10 : Hauteur maximale des constructions	33
Article A11 : Aspect extérieur	34
Article A12 : Stationnement	35
Article A13 : Espaces libres	35
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	35
Article A14 : Coefficient d'occupation du sol.....	35
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	36
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N.....	36
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	36
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites	36
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....	36
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	37
Article N3 : Accès et voirie	37
Article N4 : Desserte par les réseaux	37
Article N5 : Caractéristiques des terrains	38
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	38
Article N9 : Emprise au sol.....	39
Article N10 : Hauteur maximale des constructions	39
Article N11 : Aspect extérieur	39
Article N12 : Stationnement	39
Article N13 : Espaces libres	39



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	39
Article N14 : Coefficient d'occupation du sol	39
EMPLACEMENTS RESERVES.....	40
RECENSEMENT DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7°	41
RECENSEMENT DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1.....	52



Titre 1 Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Mont-Cauvaire.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine (zone U et UE), en zone à urbaniser (zone AU), en zone agricole (zone A) et en zone naturelle et forestière (zones N, NE, Nh et NL).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des secteurs spécifiques aux risques (cavités souterraines et axes de ruissellement) .des espaces boisés classés à conserver, à créer ou à protéger ainsi que des emplacements réservés.

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

Article 4 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité sont soumis à la délivrance d'un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment réglementairement édifié et détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable en application de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes définis à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.



- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme., 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 de 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 le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette. existante avant le commencement des travaux.
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.



Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone U

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

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone U

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée ;
- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les constructions à usage agricole ;
- les mobile-homes ;
- les terrains aménagés pour campings ou stationnement de caravanes et les installations y afférentes ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux spécifiés à l'article U2.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles spécifiées à l'article U2.

Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone U

Sont admis sous conditions :

- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du présent document et que leur emprise au sol soit inférieure à celle de la construction dans laquelle est exercée l'activité existante ;
- le changement d'affectation des bâtiments à condition de conserver l'aspect extérieur des constructions.
- Les activités artisanale, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation motorisée.



Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont admis sous conditions :

- les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document et qu'elles n'aggravent pas le phénomène de ruissellement et d'inondation (les extensions devront être réalisées en amont ou en aval de la construction dans le sens de l'écoulement) ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre si le sinistre n'est pas lié à une inondation ;
- les ouvrages à condition qu'ils visent à lutter contre les inondations ;
- les clôtures à condition d'être ajourées de façon à permettre la libre circulation des eaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure à condition que les travaux concernent des voiries existantes.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont admis sous condition :

- Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat.

Éléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article U3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une aire horizontale de 3 mètres doit séparer la voirie des garages en sous-sol.

2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.



3 – CHEMINEMENTS ET VOIES A CONSERVER

L'emprise minimale ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservées.

Article U4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Les constructions autonomes doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

La gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble. Le débit de fuite est fixé à 2 L/s/ha.

La réalisation d'accès, de voiries ou d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, qui seront dimensionnés pour les événements de fréquences rares (pluie centennale de 24 heures). De plus, un pré-traitement de type dessablage-déshuilage pourra être demandé à l'exutoire des parcs de stationnement.

4 - E.D.F. ; F.T.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article U5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur une des parcelles bâties limitrophe,
- soit en limite du domaine public,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites du domaine public.



Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 5 mètres,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 3 mètres,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâti ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière sauf en cas d'adaptation de l'habitation pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou pour la construction d'une véranda.

Les dispositions particulières s'appliquent :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif et des services publics, l'emprise au sol maximum est fixée à 100% ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article U10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+C).

Pour toute nouvelle construction, le rez-de-chaussée ne doit pas s'élever à plus de 80cm au dessus du niveau du sol naturel.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article U11 : Aspect extérieur

1 - ASPECT

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

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les habitations, y compris les annexes jointives, doivent présenter au moins deux versants de pente de 35° minimum. Toutefois les pentes isolées sont autorisées :

- pour les constructions annexes de faible volume
- dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les annexes non jointives inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Les annexes non jointives supérieures à 20m² d'emprise au sol doivent présenter deux versants de pente de 35° minimum.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification selon les modalités simplifiées qui ne respecterait pas le minimum imposé, les pentes de toiture de l'extension pourront être identiques à celles de la partie principale.

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

L'utilisation de matériaux brillants est autorisée pour les annexes non habitées sous réserve que lesdits matériaux installés ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) correctement intégrée dans le site.

3 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette de l'ocre, du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.



Les soubassements opaques (murs bahuts) des clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 60cm.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences locales (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers...). L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

Elles seront doublées ou non d'un grillage à mailles fines ou d'une clôture en bois, sur des poteaux en bois, ou en métal peint en vert foncé. Les poteaux en ciment sont proscrits, sauf pour compléter une clôture existante constituée de ce type de poteaux.

Quand le choix se porte sur une clôture artificielle associée à une haie, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture et d'assurer une continuité des linéaires de haies.

4. LES PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article U12 : Stationnement

1 – GENERALITES

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la **surface de plancher** des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute **surface de plancher** supplémentaire supérieure à 100 m².

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places / logement
- pour les constructions à usage d'activités : 1,5 places pour 100m² de **surface de plancher**
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

4 – CAS PARTICULIER

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.



Article U13 : Espaces libres

30% de la superficie total de la parcelle :

- doivent être maintenus libres de toute construction ;
- doivent être traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,2.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

BONUS DE COS

Un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de :

- 20%, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable
- 50% pour les logements locatifs sociaux.



Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UE

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

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UE

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée ;
- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ;
- les constructions à usage agricole ;
- les mobile-homes ;
- les terrains aménagés pour campings ou stationnement de caravanes et les installations y afférentes ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures ;
- les hôtels.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles spécifiées à l'article UE2.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UE

Sont admises sous conditions :

- les constructions neuves à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux activités médicales ou éducatives ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du présent document et que leur emprise au sol soit inférieure à celle de la construction dans laquelle est exercée l'activité existante ;
- le changement d'affectation des bâtiments existants à condition de conserver l'aspect extérieur des constructions ;
- l'extension des habitations existantes non liées à l'activité de la zone ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées, à condition qu'elles respectent les conditions de l'article 9 et qu'elles ne portent pas atteinte aux activités environnantes.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont admis sous condition :

- Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat.



Eléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés **sur le plan de zonage**, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UE3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

Article UE4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

La gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble. Le débit de fuite est fixé à 2 L/s/ha.

La réalisation d'accès, de voiries ou d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, qui seront dimensionnés pour les événements de fréquences rares (pluie centennale de 24 heures). De plus, un pré-traitement de type dessablage-déshuilage pourra être demandé à l'exutoire des parcs de stationnement.



4 - E.D.F. ; F.T.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur une des parcelles bâties limitrophe,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites du domaine public.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 5 mètres.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires de 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 3 mètres,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article UE9 : Emprise au sol

Pour les extensions et les constructions d'annexes, l'emprise au sol ne devra pas être supérieure à deux fois l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'opposabilité du présent document.

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article UE11 : Aspect extérieur

1 - ASPECT

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

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les habitations, y compris les annexes jointives, doivent présenter au moins deux versants de pente de 35° minimum. Toutefois les pentes isolées sont autorisées :

- pour les constructions annexes de faible volume
- dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les annexes non jointives inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Les annexes non jointives supérieures à 20m² d'emprise au sol doivent présenter deux versants de pente de 35° minimum.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification selon les modalités simplifiées qui ne respecterait pas le minimum imposé, les pentes de toiture de l'extension pourront être identiques à celles de la partie principale.

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

L'utilisation de matériaux brillants est autorisée pour les annexes non habitées sous réserve que lesdits matériaux installés ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) correctement intégrée dans le site.



3 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette de l'ocre, du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les soubassements opaques (murs bahuts) des clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 60cm.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences locales (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers...). L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

Elles seront doublées ou non d'un grillage à mailles fines ou d'une clôture en bois, sur des poteaux en bois, ou en métal peint en vert foncé. Les poteaux en ciment sont proscrits, sauf pour compléter une clôture existante constituée de ce type de poteaux.

Quand le choix se porte sur une clôture artificielle associée à une haie, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture et d'assurer une continuité des linéaires de haies.

Article UE12 : Stationnement

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

Article UE13 : Espaces libres

Les espaces libres non bâtis doivent :

- être plantés traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UL

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

Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée ;
- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les constructions à usage agricole ;
- les mobile-homes ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux spécifiés à l'article UL2.

Article UL2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux activités de tourisme et de loisirs ;
- les activités commerciales et artisanales à condition qu'elles soient en lien avec l'activité touristique du site ;
- l'aménagement de terrain de camping ou de stationnement de caravanes à condition d'être liés à l'activité du site ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du présent document et que leur emprise au sol soit inférieure à celle de la construction dans laquelle est exercée l'activité existante ;
- le changement d'affectation des bâtiments à condition de conserver l'aspect extérieur des constructions ;
- l'extension des habitations existantes non liées à l'activité touristique de la zone ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées, à condition de ne pas porter atteinte aux activités environnantes et d'être inférieure à 20% de la SHON existante ;
- la reconstruction à l'identique d'une habitation non liée à l'activité à condition que cela fasse suite à un sinistre.



Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont admis sous conditions :

- les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document et qu'elles n'aggravent pas le phénomène de ruissellement et d'inondation (les extensions devront être réalisées en amont ou en aval de la construction dans le sens de l'écoulement) ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre si le sinistre n'est pas lié à une inondation ;
- les ouvrages à condition qu'ils visent à lutter contre les inondations ;
- les clôtures à condition d'être ajourées de façon à permettre la libre circulation des eaux.

Eléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UL3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

Article UL4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.



3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...).

4 - E.D.F. ; F.T.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article UL5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur une des parcelles bâties limitrophe,
- soit en limite du domaine public,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites du domaine public.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.



Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront respecter une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres.

Article UL9 : Emprise au sol

L'emprise maximale est fixée à 15%.

Article UL10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur doit correspondre au maximum à un rez-de-chaussée avec un étage et des combles aménagés (soit R+1+C).

Pour toute nouvelle construction, le rez-de-chaussée ne doit pas s'élever à plus de 80cm au dessus du niveau du sol naturel.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article UL11 : Aspect extérieur

1 - ASPECT

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

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les habitations, y compris les annexes jointives, doivent présenter au moins deux versants de pente de 35° minimum. Toutefois les pentes isolées sont autorisées :

- pour les constructions annexes de faible volume
- dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les annexes non jointives inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Les annexes non jointives supérieures à 20m² d'emprise au sol doivent présenter deux versants de pente de 35° minimum.



Dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification selon les modalités simplifiées qui ne respecterait pas le minimum imposé, les pentes de toiture de l'extension pourront être identiques à celles de la partie principale.

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

L'utilisation de matériaux brillants est autorisée pour les annexes non habitées sous réserve que lesdits matériaux installés ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) correctement intégrée dans le site.

3 - CLOTURES

Les soubassements opaques (murs bahuts) des clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 60cm.

Article UL12 : Stationnements

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

Article UL13 : Espaces libres

80% de la superficie total de l'unité foncière:

- doivent être maintenus libres de toute construction ;
- doivent être traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,15

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



Titre 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone AU

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

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone AU

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée ;
- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les constructions à usage agricole ;
- les mobile-homes ;
- les terrains aménagés pour campings ou stationnement de caravanes et les installations y afférentes ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme, les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AU1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une aire horizontale de 3 mètres doit séparer la voirie des garages en sous-sol.



2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies de desserte à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

L'aménagement de la voirie doit permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes à mobilité réduite...

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2m minimum.

3 – CHEMINEMENTS ET VOIES A CONSERVER

L'emprise minimale ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservées.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions autonomes doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

La gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée dans une opération d'aménagement d'ensemble de la zone. Le débit de fuite étant limité à 2 L/s/ha.

La réalisation d'accès, de voiries ou d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, qui seront dimensionnés pour les événements de fréquences rares (pluie centennale de 24 heures). De plus, un pré-traitement de type dessablage-déshuilage pourra être demandé à l'exutoire des parcs de stationnement.

4 - E.D.F. ; F.T.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AU5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite du domaine public,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites du domaine public.



Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâti ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière sauf en cas d'adaptation de l'habitation pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou pour la construction d'une véranda.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif et des services publics, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10** mètres.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+C).

Pour toute nouvelle construction, le rez-de-chaussée ne doit pas s'élever à plus de 80cm au dessus du niveau du sol naturel.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.



Article AU11 : Aspect extérieur

1 - ASPECT

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

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les habitations, y compris les annexes jointives, doivent présenter au moins deux versants de pente de 35° minimum. Toutefois les pentes isolées sont autorisées :

- pour les constructions annexes de faible volume
- dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les annexes non jointives inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Les annexes non jointives supérieures à 20m² d'emprise au sol doivent présenter deux versants de pente de 35° minimum.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification selon les modalités simplifiées qui ne respecterait pas le minimum imposé, les pentes de toiture de l'extension pourront être identiques à celles de la partie principale.

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

L'utilisation de matériaux brillants est autorisée pour les annexes non habitées sous réserve que lesdits matériaux installés ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) correctement intégrée dans le site.

3 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette de l'ocre, du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les soubassements opaques (murs bahuts) des clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 60cm.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences locales (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers...). L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

Elles seront doublées ou non d'un grillage à mailles fines ou d'une clôture en bois, sur des poteaux en bois, ou en métal peint en vert foncé. Les poteaux en ciment sont proscrits.

Quand le choix se porte sur une clôture artificielle associée à une haie, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture et d'assurer une continuité des linéaires de haies.



Article AU12 : Stationnement

1 – GENERALITES

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la **surface de plancher** des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute **surface de plancher** supplémentaire supérieure à 100 m².

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places / logement
- pour les constructions à usage d'activités : 1,5 places pour 100m² de **SHON surface de plancher**
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

4 – CAS PARTICULIER

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Article AU13 : Espaces libres

30% de la superficie total de la parcelle :

- doivent être maintenus libres de toute construction ;
- doivent être traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,2.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

BONUS DE COS

Un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de :

- 20%, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable
- 50% pour les logements locatifs sociaux.



TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A

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

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux spécifiés à l'article A2.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles spécifiées à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole du sol telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural, et notamment :
 - les constructions et extensions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
 - les constructions annexes non habitables, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone ;

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont admis sous conditions :

- les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document et qu'elles n'aggravent pas le phénomène de ruissellement et d'inondation (les extensions devront être réalisées en amont ou en aval de la construction dans le sens de l'écoulement) ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre si le sinistre n'est pas lié à une inondation ;



- les ouvrages à condition qu'ils visent à lutter contre les inondations ;
- les clôtures à condition d'être ajourées de façon à permettre la libre circulation des eaux
- la mise aux normes des bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont admis sous condition :

- Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat.

Éléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 – CHEMINEMENTS ET VOIES A CONSERVER

L'emprise minimale ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservées.

Article A4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Les constructions autonomes doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.



3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...).

Le traitement et l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés sur la parcelle.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 25 m des routes départementales,
- 10 m des autres voies.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires correspondant à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$) sans pouvoir être inférieur à 5 m ;

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les constructions à usage agricole.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+C).

Pour toute nouvelle construction, le rez-de-chaussée ne doit pas s'élever à plus de 80cm au dessus du niveau du sol naturel.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article A11 : Aspect extérieur

Pour les constructions à usage d'habitation

1 - ASPECT

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

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les habitations, y compris les annexes jointives, doivent présenter au moins deux versants de pente de 35° minimum. Toutefois les pentes isolées sont autorisées :

- pour les constructions annexes de faible volume
- dans le cas de vérandas ou de verrières, la pente pourra être inférieure à 35°, mais devra être cohérente par rapport à la pente de toiture de la construction principale.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les annexes non jointives inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Les annexes non jointives supérieures à 20m² d'emprise au sol doivent présenter deux versants de pente de 35° minimum.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la modification selon les modalités simplifiées qui ne respecterait pas le minimum imposé, les pentes de toiture de l'extension pourront être identiques à celles de la partie principale.

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

L'utilisation de matériaux brillants est autorisée pour les annexes non habitées sous réserve que lesdits matériaux installés ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les constructions ayant la forme d'une architecture contemporaine de qualité ou d'une architecture liée à une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) correctement intégrée dans le site.

Pour les bâtiments agricoles

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les façades métalliques sont autorisées, mais seront peintes afin de ne pas présenter de brillance et permettre leur insertion dans le paysage.



Article A12 : Stationnement

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

Article A13 : Espaces libres

30% de la superficie total de la parcelle doivent :

- être maintenus libres de toute construction ;
- être traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N

La zone N comprend

- un secteur Nh qui comprend des constructions à usage d'habitation
- des secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines ou situés sur des axes de ruissellement.

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

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2.

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux spécifiés à l'article N2.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles spécifiées à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ainsi que celles liées au cimetière ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et indispensables à l'exploitation forestière ;
- les abris pour animaux à condition qu'ils soient inférieurs à 50m² et qu'ils aient au moins un côté ouvert.

En plus dans le secteur Nh :

Sont admises sous conditions :

- les extensions des constructions à usage d'activité ou d'habitation à condition qu'elles représentent une surface inférieure à 20% de la SHON du bâtiment existant ;
- les piscines à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 m de la construction d'habitation à laquelle elles sont liées ;
- les annexes non habitées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² et que leur hauteur totale soit inférieure à 3 m ;



- le changement d'affectation des bâtiments à condition de conserver l'aspect extérieur des constructions.
- la reconstruction à l'identique d'une habitation à condition que cela fasse suite à un sinistre.

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont admis sous conditions :

- les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document et qu'elles n'aggravent pas le phénomène de ruissellement et d'inondation (les extensions devront être réalisées en amont ou en aval de la construction dans le sens de l'écoulement) ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre si le sinistre n'est pas lié à une inondation ;
- les ouvrages à condition qu'ils visent à lutter contre les inondations ;
- les clôtures à condition d'être ajourées de façon à permettre la libre circulation des eaux.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont admis sous condition :

- Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat.

Eléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

CHEMINEMENTS ET VOIES A CONSERVER

L'emprise minimale ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservées.

Article N4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un système de traitement autonome des eaux usées.



3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...).

Le traitement et l'évacuation des eaux pluviales peuvent être réalisés sur la parcelle.

4 - E.D.F. ; F.T.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 25 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies.

En zone Nh, les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 5 m de l'axe des autres voies.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront respecter une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres.



Article N9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 15%.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Les extensions et annexes ne peuvent dépasser la hauteur de la construction existante.

Les annexes non habitées doivent avoir une hauteur maximum de 3 m.

Article N11 : Aspect extérieur

Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante.

Article N12 : Stationnement

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

Article N13 : Espaces libres

30% de la superficie total de la parcelle doivent :

- être maintenus libres de toute construction ;
- être traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.


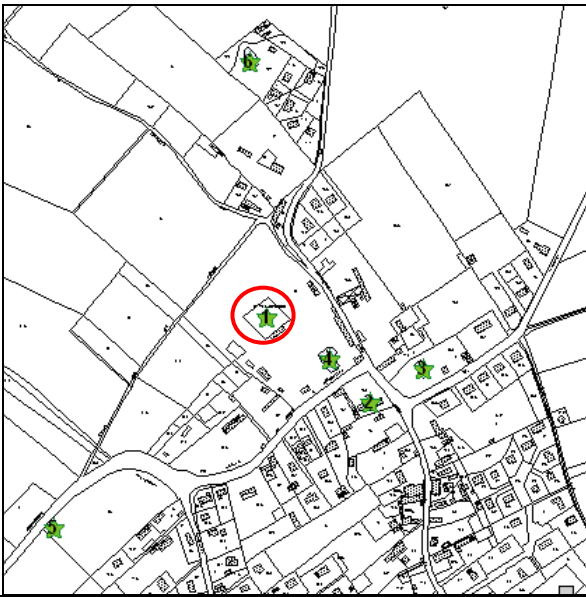



Emplacements réservés

N°	Localisation – Objet – Caractéristique	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Création d'un espace vert	3851 m ²	COMMUNE
2	Création d'un nouveau cimetière	1,56 ha	COMMUNE
3a	Elargissement de la rue « du bout des rues »	440 m ²	COMMUNE
3b	Elargissement de la rue « du bout des rues »	190 m ²	COMMUNE
3c	Elargissement de la rue « du bout des rues »	290 m ²	COMMUNE
3d	Elargissement de la rue « du bout des rues »	425 m ²	COMMUNE
4	Aménagement d'une mare	960 m ²	COMMUNE



Recensement des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7°

N°	1	
Localisation		
Photo		
Description	Four à pain	
Intérêt	Construction typique régionale en torchis et toit de chaume	
Prescriptions	Les matériaux typiques doivent rester visibles sur les murs extérieurs. La couverture restera en chaume	

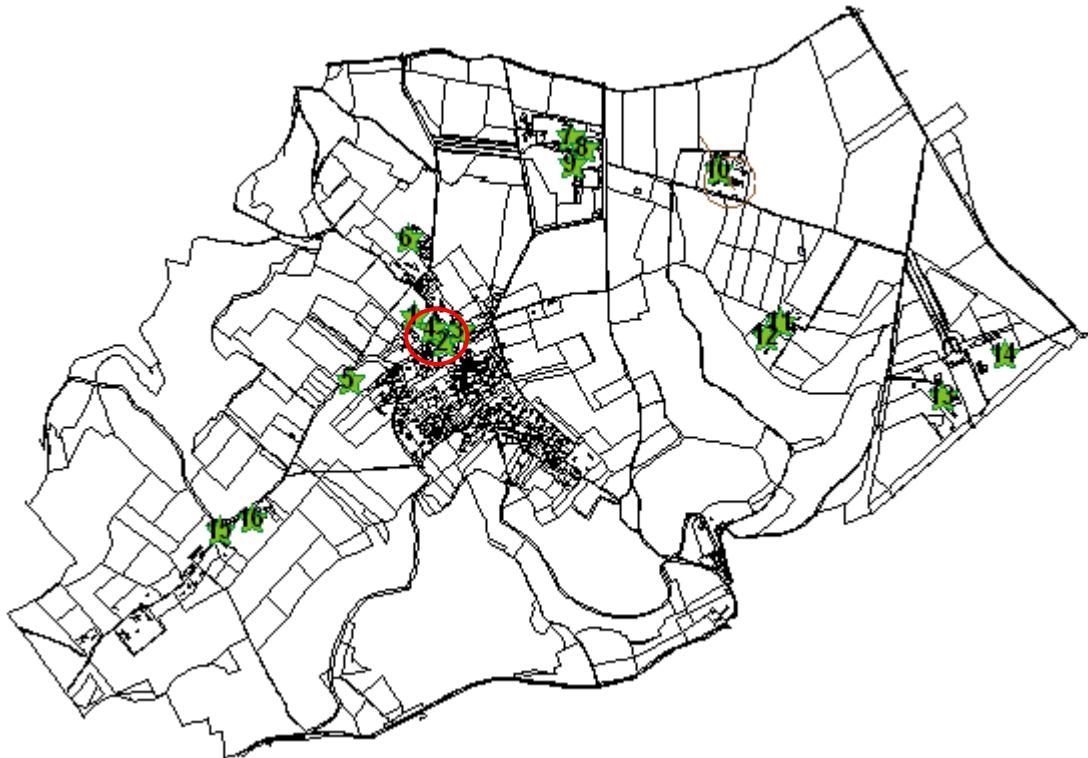



N°	2	
Localisation		
Photo		
Description	Eglise	
Intérêt	Patrimoine historique de la commune	
Prescriptions	Les matériaux en façade doivent être conservés et maintenus visibles. La toiture doit être conservée en ardoises.	



N°	3	
Localisation		
Photo		
Description	Manoir	
Intérêt	Situé en centre bourg, ce manoir est remarquable par son volume et les matériaux utilisés	
Prescriptions	<p>Conserver le rythme des ouvertures en façade (ne pas créer de nouvelles ouvertures ni agrandir les ouvertures existantes)</p> <p>Conserver les matériaux apparents (brique)</p> <p>Conserver la toiture en ardoises</p> <p>La cour doit être maintenue en l'état (pas de nouvelles constructions hormis constructions légères telles que véranda, abri de jardin...)</p>	

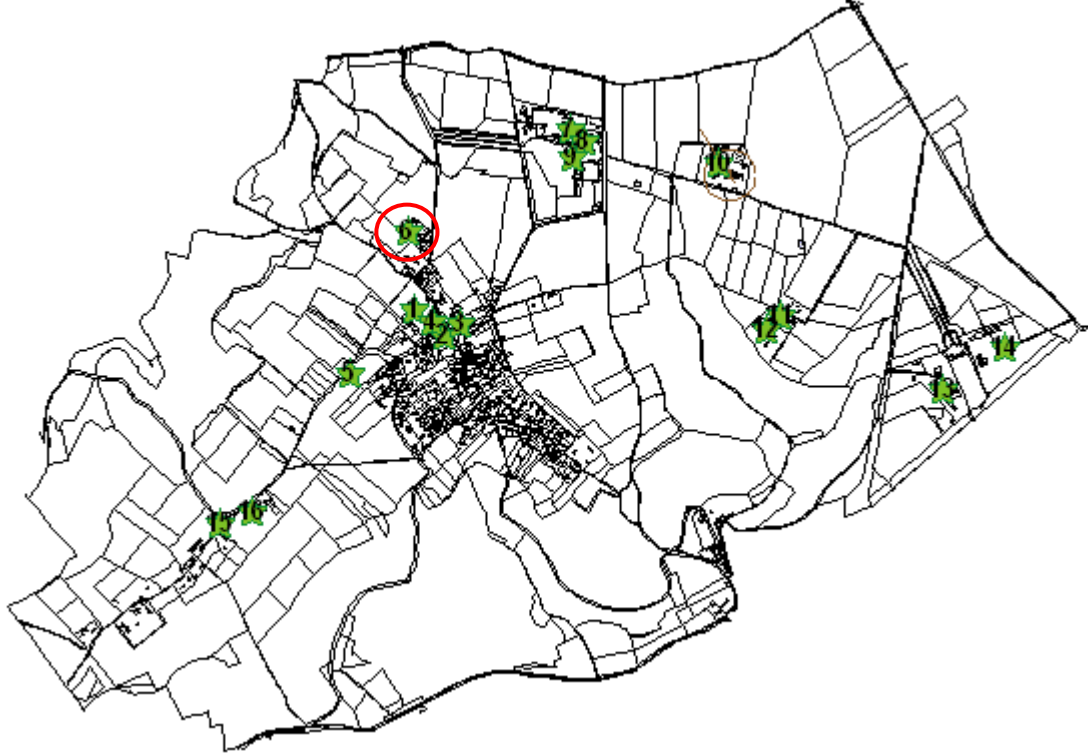
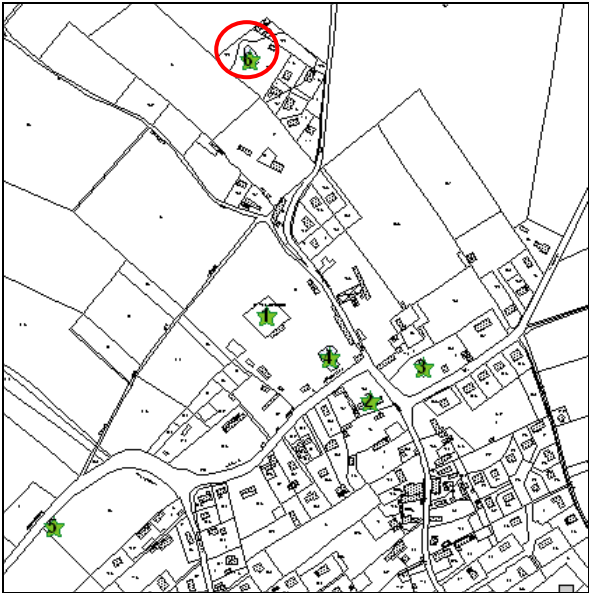



N°	4	
Localisation		
Photo		
Description	Mare	
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface	
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>	



N°	5	
Localisation		
Photo		
Description	Mare	
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface	
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>	



N°	6	
Localisation		
Photo		
Description	Mare	
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface	
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiat de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>	



N°	7, 8 et 9
Localisation	
Photo	
Description	3 mares
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>



N°	10
Localisation	
Photo	
Description	Mare
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>



N°	11 et 12
Localisation	
Photo	
Description	2 mares
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>



N°	13 et 14
Localisation	
Photo	
Description	2 mares
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>



N°	15 et 16
Localisation	
Photo	
Description	2 mares
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiat de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>



Recensement des éléments identifiés au titre de l'article L.123-3-1

MONT-CAUVAIRE		Situation		Référence cadastre	
61		Le Mesnil		Section OD	Parcelle 120
<p>Extrait cadastral (échelle 1/5000)</p> <p><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>		<p style="text-align: right;"><i>Façade Ouest (principale)</i></p>			
<p>Description <u>RdC+comble</u> Etable.</p>		<p style="text-align: right;"><i>Façade Est</i></p>			
<p>Façade <u>Etat dégradé</u> Colombage et torchis.</p>		<p style="text-align: right;"><i>Façade Nord</i></p>			
<p>Couverture <u>Etat dégradé</u> Tuiles mécaniques.</p>		<p style="text-align: right;"><i>Façade Sud</i></p>			
<p>Menuiseries <u>Etat dégradé</u> Bois.</p>					
<p>Prescriptions Démolir l'extension située sur le pignon Sud. Traiter le bassin en béton situé en face du bâtiment.</p>					



Des solutions transparentes

Réalisé par

G2C ingénierie

4 rue des Compagnons

27100 VAL DE REUIL

COMMUNE DE MONT-CAUVAIRE
DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT
PIECE 5/6

Arrêté le : 6 juillet 2009

Approuvé le : 5 juillet 2010

Vu pour être annexé à la DCM du : 5 juillet 2010

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d' Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - SIREN 453 686 966 - Code NAF 742C - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



Sommaire

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	6
Article 1er : Champ d'application territorial du plan.....	6
Article 2 : Division du territoire en zones.....	6
Article 3 : Adaptations mineures	6
Article 4 : Rappels	6
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre I. Dispositions applicables à la zone U	8
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	8
Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	8
Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....	8
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	10
Article U3 : Accès et voirie	10
Article U4 : Desserte par les réseaux	10
Article U5 : Caractéristiques des terrains	11
Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	12
Article U9 : Emprise au sol.....	12
Article U10 : Hauteur maximale des constructions.....	12
Article U11 : Aspect extérieur	12
Article U12 : Stationnement	13
Article U13 : Espaces libres	14
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	15
Article U14 : Coefficient d'occupation du sol	15
Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UE	16
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	16
Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	16
Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	16
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	18
Article UE3 : Accès et voirie.....	18
Article UE4 : Desserte par les réseaux.....	18
Article UE5 : Caractéristiques des terrains	19
Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	19



Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	19
Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	19
Article UE9 : Emprise au sol	20
Article UE10 : Hauteur maximale des constructions	20
Article UE11 : Aspect extérieur	20
Article UE12 : Stationnement.....	21
Article UE13 : Espaces libres	21
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	22
Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol	22
Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UL.....	23
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	23
Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites	23
Article UL2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....	23
Section II : Conditions de l'occupation du sol	25
Article UL3 : Accès et voirie	25
Article UL4 : Desserte par les réseaux	25
Article UL5 : Caractéristiques des terrains	25
Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	26
Article UL9 : Emprise au sol	26
Article UL10 : Hauteur maximale des constructions	26
Article UL11 : Aspect extérieur	27
Article UL12 : Stationnements	27
Article UL13 : Espaces libres.....	27
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	28
Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol	28
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	29
Chapitre I. Dispositions applicables à la zone AU	29
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	29
Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	29
Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	29
Section II : Conditions de l'occupation du sol	29
Article AU3 : Accès et voirie.....	29
Article AU4 : Desserte par les réseaux.....	30
Article AU5 : Caractéristiques des terrains	30
Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	31
Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	31
Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
Article AU9 : Emprise au sol	31
Article AU10 : Hauteur maximale des constructions	31



Article AU11 : Aspect extérieur	32
Article AU12 : Stationnement.....	33
Article AU13 : Espaces libres	33
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	34
Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol	34
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A.....	35
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	35
Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites	35
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....	35
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	37
Article A3 : Accès et voirie	37
Article A4 : Desserte par les réseaux	37
Article A5 : Caractéristiques des terrains.....	37
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	38
Article A9 : Emprise au sol.....	38
Article A10 : Hauteur maximale des constructions	38
Article A11 : Aspect extérieur	39
Article A12 : Stationnement	39
Article A13 : Espaces libres	39
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	40
Article A14 : Coefficient d'occupation du sol.....	40
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	41
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N.....	41
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites	41
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....	41
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	43
Article N3 : Accès et voirie	43
Article N4 : Desserte par les réseaux	43
Article N5 : Caractéristiques des terrains	43
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	43
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	44
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	44
Article N9 : Emprise au sol.....	44
Article N10 : Hauteur maximale des constructions.....	44
Article N11 : Aspect extérieur	44
Article N12 : Stationnement	44
Article N13 : Espaces libres	45



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	46
Article N14 : Coefficient d'occupation du sol	46
EMPLACEMENTS RESERVES	47
RECENSEMENT DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7°	48
RECENSEMENT DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1	59



Titre 1 Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Mont-Cauvaire.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine (zone U et UE), en zone à urbaniser (zone AU), en zone agricole (zone A) et en zone naturelle et forestière (zones N, NE, Nh et NL).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des secteurs spécifiques aux risques (cavités souterraines et axes de ruissellement) .des espaces boisés classés à conserver, à créer ou à protéger ainsi que des emplacements réservés.

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

Article 4 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité sont soumis à la délivrance d'un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment réglementairement édifié et détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable en application de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes définis à l'article R.421-17 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.



- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers.
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme., 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 de 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 le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette. existante avant le commencement des travaux.
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.



Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone U

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

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone U

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée ;
- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les constructions à usage agricole ;
- les mobile-homes ;
- les terrains aménagés pour campings ou stationnement de caravanes et les installations y afférentes ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux spécifiés à l'article U2.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles spécifiées à l'article U2.

Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone U

Sont admis sous conditions :

- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du présent document et que leur emprise au sol soit inférieure à celle de la construction dans laquelle est exercée l'activité existante ;
- le changement d'affectation des bâtiments à condition de conserver l'aspect extérieur des constructions.
- Les activités artisanale, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation motorisée.



Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont admis sous conditions :

- les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document et qu'elles n'aggravent pas le phénomène de ruissellement et d'inondation (les extensions devront être réalisées en amont ou en aval de la construction dans le sens de l'écoulement) ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre si le sinistre n'est pas lié à une inondation ;
- les ouvrages à condition qu'ils visent à lutter contre les inondations ;
- les clôtures à condition d'être ajourées de façon à permettre la libre circulation des eaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure à condition que les travaux concernent des voiries existantes.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont admis sous condition :

- Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat.

Éléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article U3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une aire horizontale de 3 mètres doit séparer la voirie des garages en sous-sol.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- comporter une bande roulante de 4 m de large minimum ;
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles de plus de 60m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

3 – CHEMINEMENTS ET VOIES A CONSERVER

L'emprise minimale ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservées.

Article U4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Les constructions autonomes doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

La gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble. Le débit de fuite est fixé à 2 L/s/ha.



La réalisation d'accès, de voiries ou d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, qui seront dimensionnés pour les événements de fréquences rares (pluie centennale de 24 heures). De plus, un pré-traitement de type dessablage-déshuilage pourra être demandé à l'exutoire des parcs de stationnement.

4 - E.D.F. ; F.T.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article U5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur une des parcelles bâties limitrophe,
- soit en limite du domaine public,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites du domaine public.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 5 mètres,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 3 mètres,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.



Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article U9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâti ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière sauf en cas d'adaptation de l'habitation pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou pour la construction d'une véranda.

Les dispositions particulières s'appliquent :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif et des services publics, l'emprise au sol maximum est fixée à 100% ;

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Article U10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+C).

Pour toute nouvelle construction, le rez-de-chaussée ne doit pas s'élever à plus de 80cm au dessus du niveau du sol naturel.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article U11 : Aspect extérieur

1 - ASPECT

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

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter un faîtage principal à 2 pans minimum sauf vérandas et extensions. La pente devra être au minimum de 40° pour les construction R+C et au minimum de 35° pour les constructions R+1+C.



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

L'utilisation de bac acier non brillant pour annexe non habitée ne doit pas être visible depuis l'espace public.

3 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette de l'ocre, du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les soubassements opaques (murs bahuts) des clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 60cm.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences locales (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers...). L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

Elles seront doublées ou non d'un grillage à mailles fines ou d'une clôture en bois, sur des poteaux en bois, ou en métal peint en vert foncé. Les poteaux en ciment sont proscrits, sauf pour compléter une clôture existante constituée de ce type de poteaux.

Quand le choix se porte sur une clôture artificielle associée à une haie, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture et d'assurer une continuité des linéaires de haies.

4. LES PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article U12 : Stationnement

1 – GENERALITES

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute SHON supplémentaire supérieure à 100 m².

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places / logement
- pour les constructions à usage d'activités : 1,5 places pour 100m² de SHON
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.



3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

4 – CAS PARTICULIER

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.

Article U13 : Espaces libres

30% de la superficie total de la parcelle :

- doivent être maintenus libres de toute construction ;
- doivent être traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,2.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

BONUS DE COS

Un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de :

- 20%, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable
- 50% pour les logements locatifs sociaux.



Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UE

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

Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UE

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée ;
- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale ;
- les constructions à usage agricole ;
- les mobile-homes ;
- les terrains aménagés pour campings ou stationnement de caravanes et les installations y afférentes ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures ;
- les hôtels.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles spécifiées à l'article UE2.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UE

Sont admises sous conditions :

- les constructions neuves à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux activités médicales ou éducatives ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du présent document et que leur emprise au sol soit inférieure à celle de la construction dans laquelle est exercée l'activité existante ;
- le changement d'affectation des bâtiments existants à condition de conserver l'aspect extérieur des constructions ;
- l'extension des habitations existantes non liées à l'activité de la zone ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées, à condition qu'elles respectent les conditions de l'article 9 et qu'elles ne portent pas atteinte aux activités environnantes.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont admis sous condition :

- Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat.



Éléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés **sur le plan de zonage**, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UE3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- comporter une bande roulante de 4 m de large minimum ;
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles de plus de 60m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

Article UE4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

La gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble. Le débit de fuite est fixé à 2 L/s/ha.

La réalisation d'accès, de voiries ou d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, qui seront dimensionnés pour les événements de fréquences rares (pluie centennale de 24 heures). De plus, un pré-traitement de type dessablage-déshuilage pourra être demandé à l'exutoire des parcs de stationnement.



4 - E.D.F. ; F.T.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article UE5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur une des parcelles bâties limitrophe,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites du domaine public.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 5 mètres.
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires de 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante n'entraînant pas de diminution du recul préexistant et pour les constructions déjà implantées dont la marge de recul est inférieure à 3 mètres,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



Article UE9 : Emprise au sol

Pour les extensions et les constructions d'annexes, l'emprise au sol ne devra pas être supérieure à deux fois l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'opposabilité du présent document.

Article UE10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article UE11 : Aspect extérieur

1 - ASPECT

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

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter un faîtage principal à 2 pans minimum.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne constituent qu'une partie de la toiture.

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

L'utilisation de bac acier non brillant pour annexe non habitée ne doit pas être visible depuis l'espace public.

3 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette de l'ocre, du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les soubassements opaques (murs bahuts) des clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 60cm.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences locales (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers...). L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

Elles seront doublées ou non d'un grillage à mailles fines ou d'une clôture en bois, sur des poteaux en bois, ou en métal peint en vert foncé. Les poteaux en ciment sont proscrits, sauf pour compléter une clôture existante constituée de ce type de poteaux.

Quand le choix se porte sur une clôture artificielle associée à une haie, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture et d'assurer une continuité des linéaires de haies.



Article UE12 : Stationnement

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

Article UE13 : Espaces libres

Les espaces libres non bâtis doivent :

- être plantés traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces publics, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage formant écran.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UL

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

Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée ;
- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les constructions à usage agricole ;
- les mobile-homes ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux spécifiés à l'article UL2.

Article UL2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous conditions :

- les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient nécessaires et liées aux activités de tourisme et de loisirs ;
- les activités commerciales et artisanales à condition qu'elles soient en lien avec l'activité touristique du site ;
- l'aménagement de terrain de camping ou de stationnement de caravanes à condition d'être liés à l'activité du site ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité déjà présente dans la zone à la date d'opposabilité du présent document et que leur emprise au sol soit inférieure à celle de la construction dans laquelle est exercée l'activité existante ;
- le changement d'affectation des bâtiments à condition de conserver l'aspect extérieur des constructions ;
- l'extension des habitations existantes non liées à l'activité touristique de la zone ainsi que la construction d'annexes qui y sont liées, à condition de ne pas porter atteinte aux activités environnantes et d'être inférieure à 20% de la SHON existante ;
- la reconstruction à l'identique d'une habitation non liée à l'activité à condition que cela fasse suite à un sinistre.



Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont admis sous conditions :

- les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document et qu'elles n'aggravent pas le phénomène de ruissellement et d'inondation (les extensions devront être réalisées en amont ou en aval de la construction dans le sens de l'écoulement) ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre si le sinistre n'est pas lié à une inondation ;
- les ouvrages à condition qu'ils visent à lutter contre les inondations ;
- les clôtures à condition d'être ajourées de façon à permettre la libre circulation des eaux.

Eléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UL3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- comporter une bande roulante de 4 m de large minimum ;
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles de plus de 60m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

Article UL4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...).

4 - E.D.F. ; F.T.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article UL5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions principales situées sur une des parcelles bâties limitrophe,
- soit en limite du domaine public,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites du domaine public.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront respecter une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres.

Article UL9 : Emprise au sol

L'emprise maximale est fixée à 15%.

Article UL10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

En plus, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur doit correspondre au maximum à un rez-de-chaussée avec un étage et des combles aménagés (soit R+1+C).

Pour toute nouvelle construction, le rez-de-chaussée ne doit pas s'élever à plus de 80cm au dessus du niveau du sol naturel.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article UL11 : Aspect extérieur

1 - ASPECT

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

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter un faîtage principal à 2 pans.

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

L'utilisation de bac acier non brillant pour annexe non habitée ne doit pas être visible depuis l'espace public.

3 - CLOTURES

Les soubassements opaques (murs bahuts) des clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 60cm.

Article UL12 : Stationnements

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

Article UL13 : Espaces libres

80% de la superficie total de l'unité foncière:

- doivent être maintenus libres de toute construction ;
- doivent être traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,15

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



Titre 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone AU

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

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone AU

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée ;
- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- les constructions à usage agricole ;
- les mobile-homes ;
- les terrains aménagés pour campings ou stationnement de caravanes et les installations y afférentes ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) ;
- les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol

Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises sous condition d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement prévues par le Plan Local d'Urbanisme, les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article AU1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Une aire horizontale de 3 mètres doit séparer la voirie des garages en sous-sol.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- comporter une bande roulante de 4 m de large minimum ;
- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies automobiles de plus de 60m de longueur se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (collecte des ordures ménagères, déblaiement neige,...) puissent faire demi-tour.

3 – CHEMINEMENTS ET VOIES A CONSERVER

L'emprise minimale ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservées.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Les constructions autonomes doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

3 - EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

La gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée dans une opération d'aménagement d'ensemble de la zone. Le débit de fuite étant limité à 2 L/s/ha.

La réalisation d'accès, de voiries ou d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, qui seront dimensionnés pour les événements de fréquences rares (pluie centennale de 24 heures). De plus, un pré-traitement de type dessablage-déshuilage pourra être demandé à l'exutoire des parcs de stationnement.

4 - E.D.F. ; F.T.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article AU5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite du domaine public,
- soit en respectant un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites du domaine public.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU9 : Emprise au sol

L'emprise au sol du bâti ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière sauf en cas d'adaptation de l'habitation pour des raisons d'hygiène, de sécurité ou pour la construction d'une véranda.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif et des services publics, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10** mètres.

De plus, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+C).



Pour toute nouvelle construction, le rez-de-chaussée ne doit pas s'élever à plus de 80cm au dessus du niveau du sol naturel.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article AU11 : Aspect extérieur

1 - ASPECT

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

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter un faîtage principal à 2 pans minimum sauf vérandas et extensions.

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

L'utilisation de bac acier non brillant pour annexe non habitée ne doit pas être visible depuis l'espace public.

La pente devra être au minimum de 40° pour les constructions R+C et au minimum de 35° pour les constructions R+1+C.

3 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage : palette de l'ocre, du vert ou du beige.

Les clôtures pleines (type plaques de béton) sont strictement interdites.

Les soubassements opaques (murs bahuts) des clôtures sur rue ne doivent pas dépasser 60cm.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences locales (charmes, hêtres, houx, lierres, aubépine, noisetiers, sureaux, cornouillers...). L'utilisation de thuyas et essences voisines est interdite.

Elles seront doublées ou non d'un grillage à mailles fines ou d'une clôture en bois, sur des poteaux en bois, ou en métal peint en vert foncé. Les poteaux en ciment sont proscrits.

Quand le choix se porte sur une clôture artificielle associée à une haie, il est recommandé de planter la haie à l'extérieur de la clôture et d'assurer une continuité des linéaires de haies.



Article AU12 : Stationnement

1 – GENERALITES

En outre les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination. Elles s'appliqueront par contre à toute SHON supplémentaire supérieure à 100 m².

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Si les constructions sont comprises dans une enceinte close au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places / logement
- pour les constructions à usage d'activités : 1,5 places pour 100m² de SHON
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

4 – CAS PARTICULIER

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Article AU13 : Espaces libres

30% de la superficie total de la parcelle :

- doivent être maintenus libres de toute construction ;
- doivent être traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,2.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

BONUS DE COS

Un dépassement du COS est autorisé, dans la limite de :

- 20%, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable
- 50% pour les logements locatifs sociaux.



TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A

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

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux spécifiés à l'article A2.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles spécifiées à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation agricole du sol telle que définie par l'article L.311-1 du Code rural, et notamment :
 - les constructions et extensions à usage d'habitat, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
 - les constructions annexes non habitables, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone ;

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont admis sous conditions :

- les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document et qu'elles n'aggravent pas le phénomène de ruissellement et d'inondation



(les extensions devront être réalisées en amont ou en aval de la construction dans le sens de l'écoulement) ;

- la reconstruction à l'identique après sinistre si le sinistre n'est pas lié à une inondation ;
- les ouvrages à condition qu'ils visent à lutter contre les inondations ;
- les clôtures à condition d'être ajourées de façon à permettre la libre circulation des eaux
- la mise aux normes des bâtiments agricoles.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont admis sous condition :

- Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat.

Eléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - VOIRIE

Les voies de desserte à créer doivent :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ;
- être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 – CHEMINEMENTS ET VOIES A CONSERVER

L'emprise minimale ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservées.

Article A4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute nouvelle construction à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

Les constructions autonomes doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...).

Le traitement et l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés sur la parcelle.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.



Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 25 m des routes départementales,
- 10 m des autres voies.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 5 m ;

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m,
- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les constructions à usage agricole.



De plus, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+C).

Pour toute nouvelle construction, le rez-de-chaussée ne doit pas s'élever à plus de 80cm au dessus du niveau du sol naturel.

3 - AUTRES DISPOSITIONS :

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, ou de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article A11 : Aspect extérieur

Pour les constructions à usage d'habitation

1 - ASPECT

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

Les murs en plâtre et parpaings ne sont autorisés que s'ils sont recouverts de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 - TOITURES

Les toitures des constructions doivent présenter un faîtage principal à 2 pans minimum sauf vérandas et extensions.

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

L'utilisation de bac acier non brillant pour annexe non habitée ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Pour les bâtiments agricoles

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les façades métalliques sont autorisées, mais seront peintes afin de ne pas présenter de brillance et permettre leur insertion dans le paysage.

Article A12 : Stationnement

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

Article A13 : Espaces libres

30% de la superficie total de la parcelle doivent :

- être maintenus libres de toute construction ;
- être traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N

La zone N comprend

- un secteur Nh qui comprend des constructions à usage d'habitation
- des secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines ou situés sur des axes de ruissellement.

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

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2.

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux spécifiés à l'article N2.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles spécifiées à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N

Sont admises sous conditions :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif ainsi que celles liées au cimetière ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et indispensables à l'exploitation forestière ;
- les abris pour animaux à condition qu'ils soient inférieurs à 50m² et qu'ils aient au moins un côté ouvert.

En plus dans le secteur Nh :

Sont admises sous conditions :

- les extensions des constructions à usage d'activité ou d'habitation à condition qu'elles représentent une surface inférieure à 20% de la SHON du bâtiment existant ;
- les piscines à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 m de la construction d'habitation à laquelle elles sont liées ;
- les annexes non habitées à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² et que leur hauteur totale soit inférieure à 3 m ;



- le changement d'affectation des bâtiments à condition de conserver l'aspect extérieur des constructions.
- la reconstruction à l'identique d'une habitation à condition que cela fasse suite à un sinistre.

Dans les secteurs de ruissellements et d'expansion des eaux de pluies repérés sur les documents graphiques :

Sont admis sous conditions :

- les extensions mesurées des constructions existantes à condition qu'ils ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 20% de leur emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document et qu'elles n'aggravent pas le phénomène de ruissellement et d'inondation (les extensions devront être réalisées en amont ou en aval de la construction dans le sens de l'écoulement) ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre si le sinistre n'est pas lié à une inondation ;
- les ouvrages à condition qu'ils visent à lutter contre les inondations ;
- les clôtures à condition d'être ajourées de façon à permettre la libre circulation des eaux.

Dans les secteurs à risques liés à la présomption de cavités souterraines :

Sont admis sous condition :

- Les travaux et aménagements du bâti existant à condition que ceux-ci entrent dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat.

Eléments identifiés

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

CHEMINEMENTS ET VOIES A CONSERVER

L'emprise minimale ainsi que la vocation des cheminements et voies faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage doivent être conservées.

Article N4 : Desserte par les réseaux

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - EAUX USEES

Les dispositions du zonage d'assainissement s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe ou disposer d'un système de traitement autonome des eaux usées.

3 - EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés,...).

Le traitement et l'évacuation des eaux pluviales peuvent être réalisés sur la parcelle.

4 - E.D.F. ; F.T.

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimum de :

- 25 m de l'axe des routes départementales,
- 10 m de l'axe des autres voies.

En zone Nh, les constructions doivent respecter un recul minimum de :



- 5 m de l'axe des autres voies.

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal avec les limites parcellaires correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) sans pouvoir être inférieur à 3 m ;

Il n'est pas fait application de cette règle :

- en cas d'extension d'une construction existante à condition de ne pas entraîner de diminution du recul préexistant,
- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements techniques d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1 m.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions devront respecter une distance minimale de 5 m les unes par rapport aux autres.

Article N9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 15%.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Les extensions et annexes ne peuvent dépasser la hauteur de la construction existante.

Les annexes non habitées doivent avoir une hauteur maximum de 3 m.

Article N11 : Aspect extérieur

Les extensions et annexes devront présenter un aspect cohérent à la construction existante.

Article N12 : Stationnement

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



Article N13 : Espaces libres

30% de la superficie total de la parcelle doivent :

- être maintenus libres de toute construction ;
- être traités en espaces verts de pleine terre ;
- ne peuvent être occupés par des dépôts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.



Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.


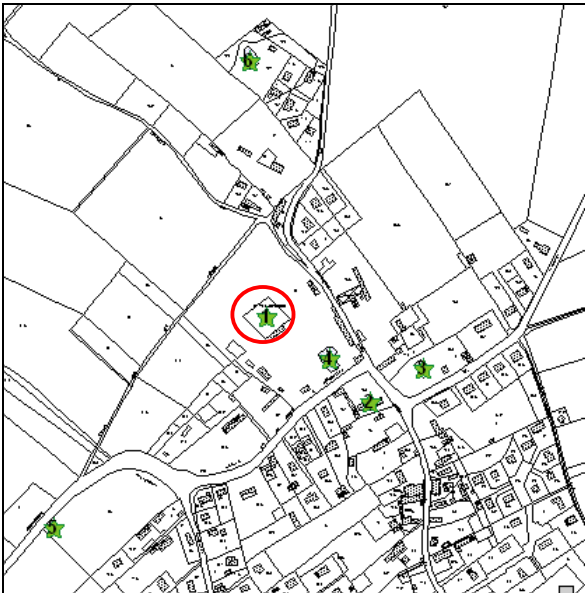



Emplacements réservés

N°	Localisation – Objet – Caractéristique	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Création d'un espace vert	3851 m ²	COMMUNE
2	Création d'un nouveau cimetière	1,56 ha	COMMUNE



Recensement des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7°

N°	1	
Localisation		
Photo		
Description	Four à pain	
Intérêt	Construction typique régionale en torchis et toit de chaume	
Prescriptions	<p>Les matériaux typiques doivent rester visibles sur les murs extérieurs.</p> <p>La couverture restera en chaume</p>	

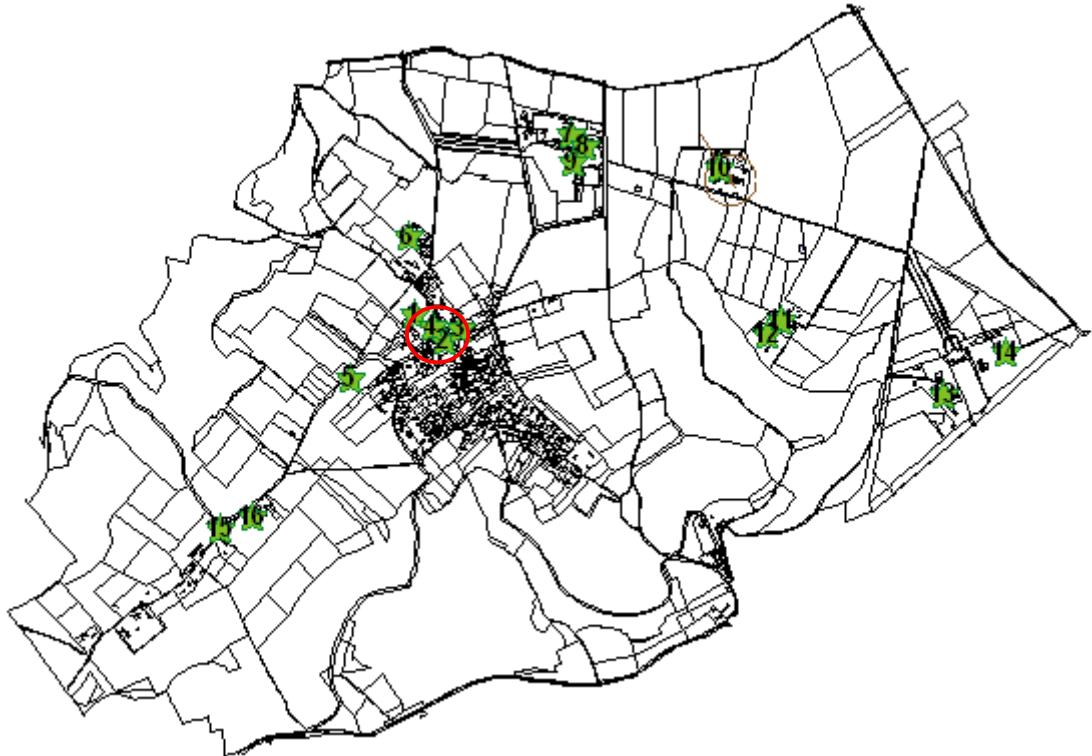
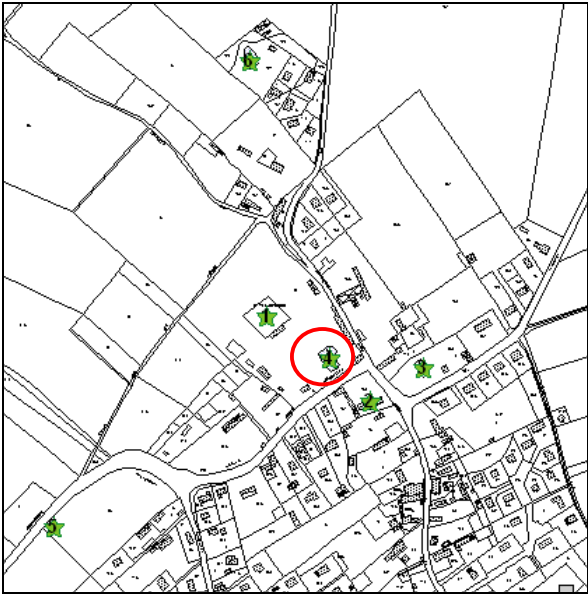



N°	2	
Localisation		
Photo		
Description	Eglise	
Intérêt	Patrimoine historique de la commune	
Prescriptions	Les matériaux en façade doivent être conservés et maintenus visibles. La toiture doit être conservée en ardoises.	



N°	3	
Localisation		
Photo		
Description	Manoir	
Intérêt	Situé en centre bourg, ce manoir est remarquable par son volume et les matériaux utilisés	
Prescriptions	<p>Conservier le rythme des ouvertures en façade (ne pas créer de nouvelles ouvertures ni agrandir les ouvertures existantes)</p> <p>Conservier les matériaux apparents (brique)</p> <p>Conservier la toiture en ardoises</p> <p>La cour doit être maintenue en l'état (pas de nouvelles constructions hormis constructions légères telles que véranda, abri de jardin...)</p>	

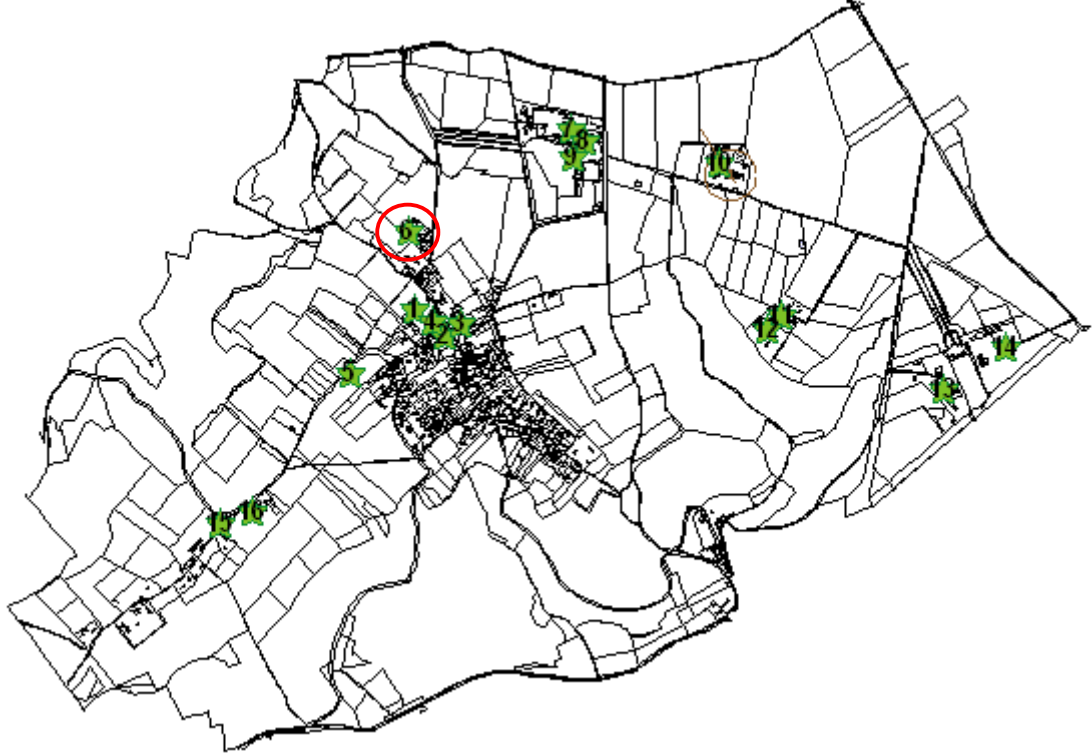
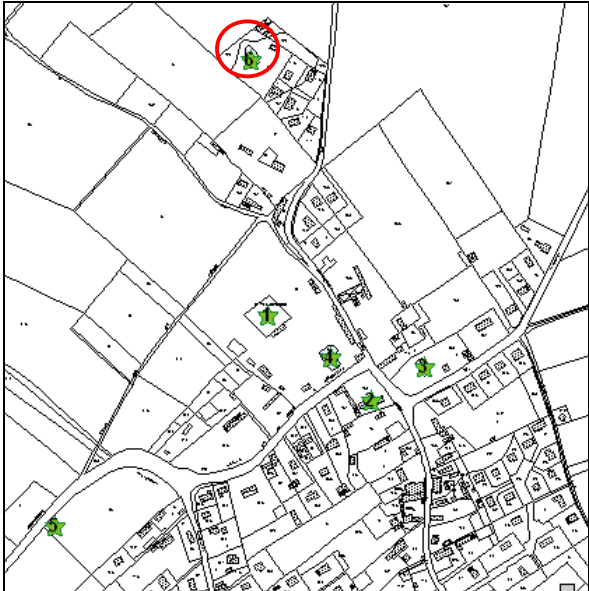



N°	4	
Localisation		
Photo		
Description	Mare	
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface	
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>	



N°	5	
Localisation		
Photo		
Description	Mare	
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface	
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiat de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>	



N°	6	
Localisation		
Photo		
Description	Mare	
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface	
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiat de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>	



N°	7, 8 et 9
Localisation	
Photo	
Description	3 mares
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>



N°	10
Localisation	
Photo	
Description	Mare
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>



N°	11 et 12
Localisation	
Photo	
Description	2 mares
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>



N°	13 et 14
Localisation	
Photo	
Description	2 mares
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>



N°	15 et 16
Localisation	
Photo	
Description	2 mares
Intérêt	Elément naturel du paysage permettant la régulation des eaux de surface
Prescriptions	<p>La mare ne doit pas être comblée</p> <p>Les abords immédiats de la mare ne doivent pas être bâtis (une marge de 15m minimum doit être maintenue entre la mare et les constructions)</p>



Recensement des éléments identifiés au titre de l'article L.123-3-1

MONT-CAUVAIRE		Situation		Référence cadastre	
61		Le Mesnil		Section OD	Parcelle 120
<p>Extrait cadastral (échelle 1/5000)</p> <p><i>Le bâtiment objet de la fiche est en vert</i></p>		<p style="text-align: right;"><i>Façade Ouest (principale)</i></p>			
<p>Description <u>RdC+comble</u> Etable.</p>		<p style="text-align: right;"><i>Façade Est</i></p>			
<p>Façade <u>Etat dégradé</u> Colombage et torchis.</p>		<p style="text-align: right;"><i>Façade Nord</i></p>			
<p>Couverture <u>Etat dégradé</u> Tuiles mécaniques.</p>		<p style="text-align: right;"><i>Façade Sud</i></p>			
<p>Menuiseries <u>Etat dégradé</u> Bois.</p>					
<p>Prescriptions Démolir l'extension située sur le pignon Sud. Traiter le bassin en béton situé en face du bâtiment.</p>					