

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

5 - Règlement

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du

MIAMNAY

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire communal de MIANNAY en totalité.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

I - LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RNU

En principe, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne s'applique que sur le territoire des communes non couvertes par un PLU approuvé ou par tout document d'urbanisme en tenant lieu : anciens POS rendus publics, plans de sauvegarde et de mise en valeur. L'acte approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mettant fin à l'application du RNU, la réglementation générale s'efface devant la réglementation locale.

Néanmoins, certaines dispositions du RNU, dites d'ordre public, continuent à s'appliquer dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu :

- « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
- « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

II - PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la

charte du parc naturel régional, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat.

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement.
Néanmoins, « *lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.* »
- « *Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives du droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.* »
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52.
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III - SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis [...] a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique [...]* »
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indice U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

1) Les zones urbaines

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de MIANNAY comporte une zone urbaine :

- **la zone U** correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle apparaît selon les déclinaisons suivantes :

- **Un secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien, tandis que les quartiers d'extension plus récents se positionnent en **zonage U** strict avec une urbanisation plus aérée - souvent plus diversifiée,
- **Un secteur Uj** délimite les secteurs de jardins où les constructions à usage d'habitation seront interdites,
- **Un secteur Up** à une urbanisation présentant un intérêt patrimonial remarquable,
- **Un secteur Ut** abrite les équipements sportifs, ludiques et de détente.

2) Les zones agricoles

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A.

Equipées ou non, **les zones A** permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

La zone A est complétée de :

- **Un secteur Ah** correspondant à la zone de protection rapprochée du captage d'eau potable.

3) Les zones naturelles

La zone N regroupe les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou bien en raison d'une exploitation forestière ou encore de leur caractère d'espaces naturels.

- Elle est complétée **d'un secteur Nt** qui abrite les équipements touristiques et de loisirs,
- et **d'un secteur Nzh** qui caractérise la zone à dominante humide, en lien avec la Trie.

De plus, figurent au plan :

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- 2) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- 3) Les chemins piétonniers existants à protéger
- 4) Des cônes de vues à préserver

Les dispositions des zones urbaines sont développées au sein du titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV du présent règlement.

La vocation et les caractères de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre lui correspondant.

Chaque chapitre comporte une déclinaison en trois sections et treize articles :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, de plantations

Le numéro de l'article est toujours précédé de l'indice de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont « *rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes* » (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci).

L'adaptation n'est donc légale qu'à la double condition qu'elle soit indispensable pour que le projet puisse être autorisé et qu'elle soit justifiée.

Les prescriptions de l'article 1 et 2, relatives à la nature de l'occupation du sol, n'entrent pas dans le champ d'application de cette procédure.

ARTICLE V – PERMIS DE DEMOLIR

Le conseil municipal a décidé d'instituer ledit permis sur la commune.

ARTICLE VI – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AUr) délimitées au Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil Municipal a décidé d'instituer ledit droit sur la commune.

ZONE URBAINE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre s'applique à la zone urbaine du PLU, la **zone U** correspondant à la partie agglomérée de la commune :

Elle apparaît à Miannay selon les déclinaisons suivantes :

- Un **secteur Ua** délimite l'ensemble du tissu ancien,
- tandis que les quartiers d'extension plus récents se positionnent en **zone U** strict avec une urbanisation plus aérée,
- Un **secteur Uj** délimite les secteurs de jardins où les constructions à usage d'habitation sont interdites,
- Un **secteur Up** à une urbanisation présentant un intérêt patrimonial remarquable,
- Un **secteur Ut** abrite les équipements sportifs, ludiques et de détente.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application du Code de l'Urbanisme :

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont incompatibles avec la présence des habitations.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que d'anciens véhicules désaffectés
3. Les affouillements et exhaussements des sols, exceptés s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement, de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques et hormis les piscines, bassins d'agrément et mares
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Les abris fixes ou mobiles - caravanes et camping-cars, utilisés pour l'habitation
6. La création de bâtiments agricoles et industriels en dehors des sièges et établissements existants
7. Les constructions sur tertre
8. Les stations services et dépôts d'hydrocarbures liés si toutes dispositions ne sont pas prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation
9. Les mâts et pylônes de plus de 2m de hauteur, excepté ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures
10. Pour les parcelles en U et Ua, contigües au secteur Nzh, sont interdits : sous-sols, caves, piscines, et remblais (la terre végétale reste autorisée pour les jardins paysagers).

Dispositions particulières :

En secteur Uj, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que les constructions de vérandas, garages, serres, annexes, dépendances, remises et abris, d'une surface de 30 m² maximum par élément distinct.

En secteur Up, les constructions nouvelles sont autorisées, à condition de s'harmoniser avec le bâti existant, en termes de volumétrie, et d'emploi de matériaux, et de mettre en avant des pignons et des soubassements en briques d'aspect traditionnel.

En secteur Ut, sont interdites toutes les constructions, occupations, utilisations du sol exceptées celles liées aux activités sportives, de loisirs ou scolaires, au stationnement des véhicules et aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article U1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Si elle n'est pas réalisée à l'identique, elle devra respecter les règles édictées dans le présent Règlement.

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ainsi les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

Les groupes de garages (au-delà de deux entités) individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi qu'en considération de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

Sauf en cas d'impossibilité technique ou de problème lié à la sécurité, la création de voies privées en impasse doit être évitée.

Les différentes caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De même, elles doivent être adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment, aux prescriptions ci-après.

Eau potable **I**

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement **II**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

A défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, l'assainissement individuel de toute nouvelle construction (évacuation des eaux ménagères et matières usées) sera autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci était réalisé.

Pour toute nouvelle construction et rénovation avec changement de destination, une étude de faisabilité, réalisée par un organisme agréé, du système d'assainissement autonome est à joindre à la demande de permis de construire.

Pour les parcelles en U et Ua, contigües au secteur Nzh, toute habitation ou construction nouvelle rejetant des eaux usées doit réaliser une micro-station d'épuration.

Dans tous les cas, les eaux pluviales doivent être recueillies directement sur la parcelle et intégralement gérées et infiltrées in situ. Le rejet vers le domaine public ou vers le réseau public d'assainissement est totalement interdit.

Il est interdit de combler les fossés existants, de les buser sans autorisation préalable. Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines ou à l'espace public. Il doit tenir un curage régulier du fossé pour le rétablir dans sa largeur et sa profondeur naturelles, et doit également assurer son entretien (désherbage...).

Electricité et Télécommunications **III**

Les constructions requérant une alimentation en électricité doivent obligatoirement être raccordées au réseau.

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE U 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En termes de programmation, la règle s'impose sur la commune d'adopter une taille moyenne maximale de 700 m² par lot, en cas de division foncière.

Les parcelles constructibles en zone U (dents creuses), et contigües au secteur Nzh, le long des routes de Cahon-Gouy et Saint-Honoré, ne sont pas vouées à une densification de l'habitat, cette précédente référence ne s'y applique pas.

ARTICLE U 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A noter que la façade sur rue (référence) de la construction d'habitation ou à usage d'activités peut également être représentée par un pignon en cas de construction perpendiculaire à la voie de desserte, ou par une arête de la construction.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait minimal de 5m par rapport à cet alignement ; dans ce cas, il conviendra d'assurer le maintien d'une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle.

Dans tous les cas, la **façade « sur rue »** de la construction principale se situera dans une bande de 10 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ce retrait pourra dans certains cas être porté à 20 mètres, du fait de la topographie accidentée de la commune, lorsqu'un talus marqué sépare la parcelle de la route.

Pour les parcelles constructibles en zone U (dents creuses), et contiguës au secteur Nzh, le long des routes de Cahon-Gouy et Saint-Honoré, un retrait n'excédant pas 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie est imposé.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, les constructions principales (façade sur rue) doivent être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

La construction principale en retrait sera autorisée en continuité de constructions existantes elles-mêmes en retrait sur la ou les parcelle(s) latérales, avec un retrait n'excédant pas celui de la construction voisine en retrait (si les 2 constructions voisines sur les parcelles latérales sont en retrait, la façade de la nouvelle construction pourra s'aligner sur la façade de la maison existante la plus éloignée de la voie), sans jamais excéder 20 mètres de retrait par rapport à la voie.

Un retrait compris entre 15 et 20m de l'alignement de la voie (façade principale de la maison) implique qu'une partie bâtie soit construite à l'alignement sur rue (annexe isolée ou accolée à l'habitation, ou partie du volume même de la maison).

Pour les annexes et extensions d'habitations, ces dispositions particulières ne s'appliquent pas.

ARTICLE U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives

Les constructions d'habitation non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC - salle de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20 m²) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres 50 au faîtage du toit implantés derrière la construction principale.

ARTICLE U 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Non réglementé.

La hauteur des constructions est à mesurer à l'égout de toiture, depuis le niveau du rez-de-chaussée de la construction au droit du milieu de la façade ou de la section de construction.

Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 5 mètres, mais les constructions en continuité de bâtiments d'une hauteur supérieure à 5 mètres sont admises pour permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments d'activités autorisés dans la zone et aux équipements publics.

Dispositions particulières:

Dans **les secteurs Ua, Up et Ut**, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions. Toutefois, la hauteur des constructions devra être adaptée afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

Dans le **secteur Uj**, la hauteur des constructions autorisées à usage de remise, garage, abris de jardins est limitée à 4 mètres au faîtage.

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Volumes et terrassements

Toute construction devra proposer une réponse justifiée aux contraintes et aux caractéristiques du site dans lequel elles s'insèrent.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur terre sont interdites.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Pour les parcelles situées en U et Ua, contigües au secteur Nzh, les réalisations de surfaces de plancher inférieures au terrain naturel (sous-sols, caves, piscines...) sont interdites.

Pignons

Les pignons des constructions individuelles ou accolées seront traités :

- soit en briques ou en clins de bois ou recouverts d'un enduit de teinte soutenue.
- soit, pour la partie triangulaire (partie correspondant aux combles), de couleur soutenue : application d'un enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre les couleurs différentes, mise en place de planches de bois posées à clins, pose de tuiles ou ardoises verticalement.

Pour les enduits en façade l'emploi du blanc est interdit.

Constructions à usage d'habitation |

1. Toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les toitures des constructions principales nouvelles seront obligatoirement à deux versants, et leur pente respectera un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontale. Les toits à la Mansart restent autorisés.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions des habitations.

Pour ces dernières, un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement immédiat.

En secteur Ua, dans le cas d'habitations joignant les deux limites séparatives, l'agrandissement d'une construction en façade arrière autorise une pente respectant un angle de 25° minimum comptés par rapport à l'horizontale pour créer un pan de toiture arrière unique (construction principale et extension).

2. Matériaux de couverture

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture suivants : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles, le zinc ou le cuivre, l'inox plombé. La tuile ardoisée noire est autorisée.

L'emploi de tôles métalliques et de tout matériau brillant est interdit..

Les plaques translucides en couverture sont interdites.

3. Ouvertures en toiture

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

L'emploi des lucarnes est recommandé. Les lucarnes rampantes à jouées verticales sont autorisées si leur longueur, par addition de toutes les sections, n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture.

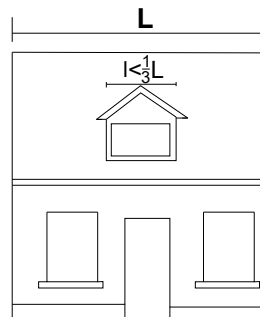


lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à chevalet

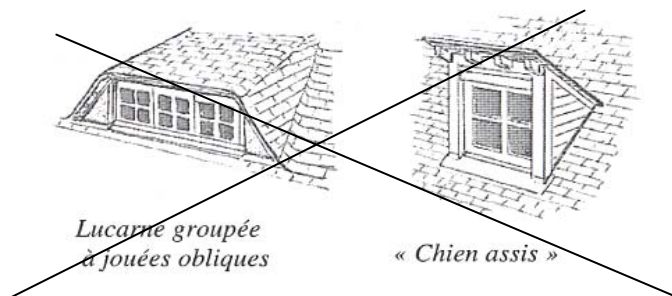


lucarne à croupe,
dite **capucine** ou
"à la capucine"

*Exemples de lucarnes
recommandées*



Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes et les "chiens-assis" sont interdits.

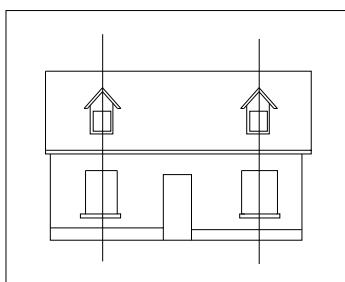


*Lucarne groupée
à jouées obliques*

« Chien assis »

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.

Toutes les ouvertures devront être de préférence axées sur les ouvertures des étages inférieurs



4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture, pente de toit...), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique (installées prioritairement en façade arrière). En secteurs Ua et Up, les antennes paraboliques de couleur blanc pur sont proscrites, elles seront de la même couleur que leur support. L'installation d'une antenne parabolique de diamètre supérieur à 1 mètre doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Les souches de cheminées seront réalisées en brique.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique et/ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clins de bois, enduit de teinte plus soutenue par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être réalisé sur tout le pourtour de la maison, il devra en outre, descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

Les imitations de matériaux tels que la fausse brique, ainsi que le fibro-ciment brut, sont interdits ; de même sont interdits les placages de matériaux tels que le carrelage. Les éléments en verre fumé sont interdits.

L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes, orangées, flammées sont interdites.

Les ouvertures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'aspect général de la façade (harmonisation de la taille comme des largeurs des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade, etc...).

Les portes d'entrée, en secteurs Ua et Up, en cas de rénovation de construction ancienne ou d'une construction de maison de style néo-picard, seront de type traditionnel d'esprit début XXème siècle (panneautages moulurés) comportant éventuellement une partie supérieure vitrée.

Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Si pour des raisons techniques, ils ne peuvent être placés à l'intérieur, ils ne devront pas être saillants et seront dissimulés derrière un lambrequin décoré et peint. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

L'emploi des châssis de fenêtre en composante plastique devra s'harmoniser avec les façades de la construction (section fine, couleur, ...) et pourra être interdit si l'intérêt du bâtiment le justifie.

Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On préférera les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Dispositions particulières

Compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses situées **en secteurs Ua et Up** ce matériau devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture... ou totalité de la construction).

1. Toitures➤ Annexes isolés :

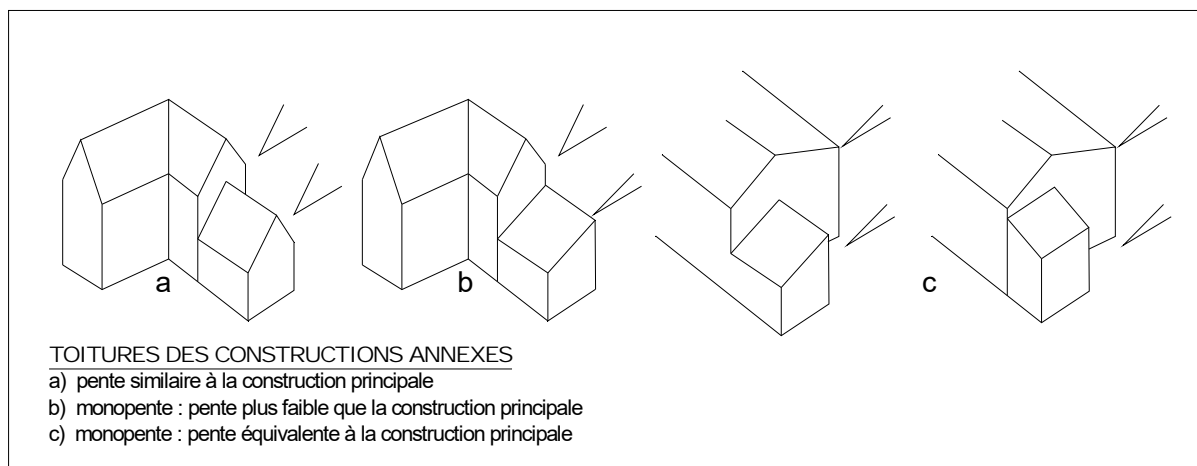
- Les toitures des bâtiments annexes isolés de plus de 20 m² d'emprise au sol seront à deux pans. Leur pente respectera un angle de 30° comptés par rapport à l'horizontale.

-Les toitures des bâtiments annexes isolés de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront être à un seul versant et à pente plus faible avec un angle minimum de 20° à compter par rapport à l'horizontale.

➤ Annexes accolées à l'habitation :

-Les toitures des bâtiments annexes dont la surface sera supérieure à 20 m², accolés à l'habitation, seront à double pan avec pente similaire à la construction principale.

-Les bâtiments annexes d'une surface inférieure à 20 m², accolés à l'habitation, pourront être en appentis, avec une pente de préférence égale à celle de la toiture principale.

➤ Pour les abris de jardins et les bûchers : les pentes de toitures ne sont pas réglementées.**2. Couvertures**

La couverture des constructions annexes doit respecter l'aspect de celle de la construction principale.

3. Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs Ua et Up, les annexes seront réalisées avec des matériaux et des couleurs s'harmonisant à ceux de la construction principale.

Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et équipements publics

III

1. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.

L'emploi du zinc et du cuivre est admis.

3. Façades, matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Clôtures

IV

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

Les dispositions suivantes ne concernent pas l'entretien des clôtures existantes.

1. Clôtures sur rue

A chaque fois qu'un projet de construction comportera un espace non bâti contigu à la voie publique, un aménagement approprié devra permettre d'identifier clairement la limite entre le domaine public et la parcelle privée.

Cette limite pourra être constituée d'une clôture d'une hauteur comprise entre 0.80 à 2m ou d'un aménagement paysager constitué d'essences végétales locales. Dans ce second cas, la limite parcellaire devra être maintenue à l'aide d'un bordurage.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et les **clôtures** voisines.

La clôture peut être minérale et/ou végétale doublée ou non d'un grillage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit ; les clôtures en plaques de béton armé sont également interdites.

Dispositions particulières :

En secteur Ua, que la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, la clôture sera obligatoire, et minérale en totalité ou en partie (mur, ou mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0.80 à 2 m) afin d'assurer une continuité visuelle sur rue entre les deux limites latérales. L'emploi de matériaux d'aspect plastique blanc est interdit.

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un mur plein ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. En soubassement de ce dernier, une seule plaque de béton d'une hauteur visible maximum de 40 cm peut être autorisée.

La hauteur des clôtures, minérales ou végétales, ne doit pas excéder 2.00 mètres.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Les clôtures en limites séparatives visibles depuis l'espace public devront être en harmonie avec les clôtures sur rue.

ARTICLE U 12 **STATIONNEMENT**

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves et créations de nouveaux logements par changement d'affectation.

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

Il est exigé les stationnements suivants :

- * pour les logements construits individuellement : deux places de stationnement par logement ;
- * pour les constructions à usage d'habitation collective : deux places de stationnement par logement ;
- * pour les hôtels : une place de stationnement par chambre.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'assumer le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est tenu d'aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement manquantes, ou de participer à la réalisation de stationnements publics proportionnellement au nombre de places qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 et R 332.23 du Code de l'Urbanisme.

Des constructions ou établissements non nommés peuvent être assimilés aux établissements susvisés par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE U 13 **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés – Paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du Code de l'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardin d'agrément.

Par ailleurs, sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable.

De même, est prescrite la plantation d'au moins un arbre ou arbuste par unité de 100 m² de terrain non construit.

Le traitement des surfaces plantées doit s'inspirer des essences locales variées dont la liste est annexée.

Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

Les aires d'activités artisanales, industrielles et commerciales doivent proposer un aménagement paysager spécifique afin d'offrir un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impératif.

ZONES AGRICOLES

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend des terrains non équipés protégés par le Plan Local d'Urbanisme du fait de leur valeur économique agricole.

Les terrains situés en zone A sont inconstructibles. Les constructions et installations susceptibles d'y être autorisées sont directement liées à l'activité qui s'y développe.

La zone A comprend des terrains non équipés protégés par le P.L.U. du fait de leur valeur économique agricole.

Un secteur Ah correspond à la zone de protection rapprochée du captage d'eau potable.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme

Il sera imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la RD 925 sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions du décret d'application 95-21 du 9 janvier 1995 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation et à l'arrêté de classement des voies bruyantes du 29 novembre 1999.

L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

Les espaces boisés indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés, doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

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

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions, installations et aménagements, hormis ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ;
- 2- Les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone,
- 3- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne contribue pas à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou lorsqu'elle n'est pas motivée par des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- 4- l'ouverture et l'exploitation de carrières non liées à l'activité agricole,
- 5- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation,
- 6- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement et le garage isolés de caravanes et camping-cars (le camping à la ferme reste -lui- autorisé),
- 7- Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole en bâtiments d'habitation et/ou d'artisanat, hormis dans le cadre d'une cessation de l'activité agricole ou d'une diversification des exploitations (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, points de vente à la ferme...) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'économie agricole et qu'elles soient réalisées dans le prolongement de l'activité agricole,
- 8- Les aires de jeu, de sport, les parcs d'attraction,
- 9- Les constructions sur tertre,
- 10- Les sous-sols ayant un accès en façade avant,
- 11- La suppression des talus existants, rideaux, haies et fossés naturels.

Dispositions particulières :

En secteur Ah, les constructions et aménagements sont interdits en dehors de ceux liés à l'exploitation du captage d'eau.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article A1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou judiciaire ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les chemins et sentiers identifiés au Rapport de Présentation et repérés aux documents graphiques au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales, soit à créer.

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE A 4

DESSERTER PAR LES RESEAUX

Eau potable **I**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement **II**

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Eaux pluviales

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

Les servitudes d'écoulement d'eaux pluviales existantes doivent être maintenues.

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

ARTICLE A 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions d'activités ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe des voies.

Des adaptations peuvent être autorisées par rapport à ce précédent recul en cas d'extension d'un bâtiment ou d'une installation existants.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions seront implantées par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE A 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles A6, A7 et A8.

ARTICLE A 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout par rapport au terrain naturel. Un seul niveau de comble est autorisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur maximum au faîtage est fixée à 15 mètres.

Les équipements d'infrastructure pourront être dispensés du respect de ces règles de hauteur.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables*.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la richesse et de la diversité du site.

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et leur assurer une perception discrète dans le paysage.

Pour les bâtiments à usage d'activités **I**

L'emploi de tôles métalliques non peintes, non laqués et de tout matériau brillant est interdit.
L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

L'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé ; le noir est conseillé hormis pour les bardages bois.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.

Les toitures des bâtiments doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les toitures des constructions existantes.

Pour les constructions à usage d'habitation **II**

La réglementation est identique à celle de la zone U – article U11.

Clôtures **III**

Elles ne répondent pas uniquement à la volonté de clore un terrain, elles contribuent également à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère des opérations. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines et existantes. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales, le bois, le fil barbelé et le grillage.

Annexes, abris de jardin etc... **IV**

Les annexes doivent s'intégrer avec l'environnement bâti et naturel immédiat de qualité.

L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit y compris les chutes de bois non sectionnés.

Postes électriques, réseaux, divers équipements **V**

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme les espaces naturels. Elles devront être peintes de la même couleur que leur support.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE A 12 **STATIONNEMENT**

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

Espaces boisés classés – Paysage I

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Tous les talus en friche ou boisés ainsi que les haies présentes sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune) et paysager.

Espaces libres et plantations II

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement ou à l'activité agricole doivent être entretenues.

Les traitements de ces surfaces plantées devront utiliser des essences locales.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage marcescent formant écran, est impératif.

ZONES NATURELLES ET **FORESTIERES**

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage ou des éléments naturels qui le composent, ou exclues en fonction de risques naturels.

La zone N couvre la partie de la vallée de la Trie sur le territoire de Miannay offrant des milieux paysagers, écologiques, faunistiques, floristiques intéressants, mais aussi pour la plupart des parcelles, soumis à des risques éventuels d'inondation ou de ruissellement.

Elle est complétée :

- **d'un secteur Nt** qui abrite des hébergements touristiques et leurs équipements de loisirs,
- et **d'un secteur Nz** couvrant les zones à dominante humide du territoire, en lien avec la Trie.

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage d'habitation
- 2- Les extensions d'habitations existantes, lorsqu'elles sont d'une superficie supérieure à 30 m² au sol
- 3- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, agricole
- 4- Les installations classées
- 5- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation
- 6- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement et le garage isolés de caravanes et camping-cars
- 7- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 8- Les lotissements
- 9- Les dépôts de toute nature
- 10- Les affouillements et exhaussements du sol tels que définis à l'article R.442-2 du Code de L'Urbanisme, hormis ceux qui s'inscrivent dans des travaux de stabilisation du sol participant objectivement à la qualité des lieux et du paysage et dont l'objectif vise à la protection ou la conservation des lieux
- 11- La suppression des talus existants, des haies et fossés naturels
- 12- Les abris ouverts et fermés d'une surface cumulée supérieure à 40 m² par unité foncière.

Dispositions particulières

En secteur Nt, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisation du sol, autres que celles liées aux activités touristiques, sportives et de loisirs et au stationnement des véhicules liés.

En secteur Nzh, toutes constructions et occupations du sol sont interdites.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article N1.

En secteur Nt, est admise la création d'habitations légères de loisirs (y compris « cabanes dans les arbres » etc...) sous réserve de respecter la réglementation en vigueur à ce niveau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4 DESSERTER PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement II

1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières, les fossés etc...

2 Eaux pluviales

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

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

3 Préservation des fossés

Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées dans la zone ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres des voies existantes ou à créer. Cette distance est calculée par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

Un retrait inférieur est possible pour permettre l'implantation en continuité avec une construction existante en bon état.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

Dispositions particulières

En secteur Nt, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies ; cette distance est réduite à 5 mètres lorsqu'il s'agit de chemins ruraux et de chemins d'exploitation. (Il ne s'agit pas là des voies et chemins qui desservent l'intérieur du site lui-même)

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 80 centimètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE N 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles N6, N7 et N8.

ARTICLE N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 3.50 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières

En secteur Nt, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 5 mètres à l'égout de toiture (cabanes dans les arbres non concernées).

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables*.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la qualité du site et de la vocation de détente et de loisirs des lieux.

Volumes et terrassements **I**

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

Pourront être autorisés les terrassements liés à un permis de construire visant à niveler un terrain s'ils ont pour effet de diminuer l'impact visuel du bâtiment.

Toitures, couvertures et ouvertures en toiture **II**

La toiture du volume autorisé doit respecter un angle de 40° minimum compté par rapport à l'horizontal.

En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé, mais les "chiens-assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux de couverture :

Tout corps de bâtiment autorisé doit être couvert par une toiture s'insérant correctement dans son environnement bâti et naturel, en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes. L'emploi de tôles métalliques peintes ou non, et de tout matériau brillant est interdit.

Pour les abris ouverts ou fermés inférieurs à 40 m², il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Façades, matériaux, ouvertures en façades **III**

L'unité d'aspect des constructions autorisées doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisant entre eux.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

L'emploi du bois en habillage extérieur est imposé pour les abris ouverts ou fermés inférieurs à 30m².

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Sont interdits : les imitations de matériaux telles que la fausse pierre, les faux pans de bois, les placages de briques et de matériaux tels que le carrelage. Tout élément en verre fumé sont également interdits.

Les murs aveugles, y compris les murs mitoyens, doivent être réalisés du même matériau que la construction principale ou avec des matériaux en relation à la construction principale.

Doivent être utilisés des couleurs et des matériaux en harmonie avec les bâtiments existants et l'environnement naturel.

Dispositions particulières

En secteur Nt, les constructions autorisées doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer au paysage : l'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat, est imposé. L'emploi du bois est recommandé.

Clôtures **IV**

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des éventuelles clôtures voisines.

Les clôtures des différentes limites (sur rue, séparatives latérales et de fonds de parcelles) doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbustes éventuellement doublés de grillage.

La création de clôtures minérales est donc interdite afin de préserver le caractère naturel des lieux.

Pour les essences recommandées, il convient de se reporter à la liste fournie en annexe.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdits.

Postes électriques, réseaux et équipements divers **VI**

Les réseaux électriques basse tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme des espaces naturels.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE N 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, et à l'intérieur des propriétés privées.

Dispositions particulières

En secteur Nt, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un plan de paysagement afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés – Paysage **I**

Les espaces boisés figurant aux plans sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés depuis plus de vingt ans et d'une superficie supérieure ou égale à 4 ha d'un seul tenant appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions des articles L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier et L 315-6 du Code de l'Urbanisme. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, sociétés mutualistes et Caisses d'Epargne est dans tous les cas soumis aux dispositions de l'article L 312-1 du Code Forestier.

Tous les talus en friche ou boisés ainsi que les haies présents sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune).

Espaces libres et plantations **II**

1- Jardins privatifs

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être entretenues.

Il est demandé de consulter -concernant les traitements de ces surfaces plantées- la liste des essences locales recommandées en annexe.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran, est impératif.

2- Clôtures

Le choix des végétaux doit s'inspirer de la liste des essences locales présentée en annexe.

3- Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Ces plantations doivent utiliser les essences locales.

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

ARBUSTES

Ajonc d'Europe
Aubépine
Bourdaïne mâle
Cornouiller
Cornouiller sanguin
Cytise
Eglantier
Fusain d'Europe
Genet à balai
Genévrier
Houx
Néflier
Nerprun
Noisetier
Prunellier
Saule
Sorbier
Symphorine
Troène
Viorne mancienne
Viorne obier

ARBUSTES D'ORNEMENT

Boule de neige (Viorne)
Buddleya
Buis
Forsythia
Genêt
Glycine
Groseillier

Lilas
Seringat

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis
Chèvrefeuille
Clématite
Houblon
Lierre d'Irlande
Hortensia grimpant

ARBRES

Aulne glutineux
Bouleau
Charme
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Erable champêtre
Erable plane
Erable sycomore
Frêne
Hêtre
Merisier
Marronnier
Orme
Peuplier tremble
Robinier
Saules (blanc, cendré, marsault)
Tilleul de Hollande