



► **Plan Local d'Urbanisme**

4 Règlement

APPROBATION

ELABORATION DU PLU

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 23/06/2013

Modifié par délibération du :

SOMMAIRE

Dispositions applicables aux différentes zones	2
ZONE U	3
ZONE 1AU	9
ZONE 2AU	14
ZONE A	16
ZONE N	22
LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES	28

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du centre-bourg

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toutes sortes,
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination agricole,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les habitations légères de loisirs.
- dans les zones « d'affleurement de nappe » (profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,50 mètres) : les sous-sols (*cf carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation*),

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les établissements et installations à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat,...) sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,

Les extensions des constructions et installations existantes liées à une activité artisanale et commerciale existante, sans augmentation de nuisances de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées (*cf carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation*):

- les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous.

Les itinéraires cyclables devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. En cas d'absence du réseau, l'assainissement non collectif des constructions est autorisé sous réserve d'être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau électrique est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent être suffisantes pour permettre la mise en place d'un système individuel d'assainissement.

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

Lorsqu'il existe un alignement de fait, les constructions seront implantées à l'alignement de fait. Si aucun alignement de fait existe, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

A condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière, des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- en cas de nécessités techniques justifiées par l'assainissement individuel.
- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques pour un meilleur ensoleillement.
- pour éviter la création de couloirs de vent.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les constructions parés sinistre.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit de limites à limites,
- soit sur une des deux limites séparatives latérales,
- soit à une distance minimale de un mètre des limites séparatives latérales.

Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies. De plus, lors d'une extension ou d'une construction d'annexe, le pétitionnaire ne devra pas créer de servitudes de vue sur la parcelle voisine (ni baie, ni terrasse, etc ..., uniquement des prises de jour).

Enfin, les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres, pourront être implantées en fond de jardin, à une distance de limite de propriété inférieure à 2 mètres.

Aucune construction, ou stationnement ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les constructions parés sinistre.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

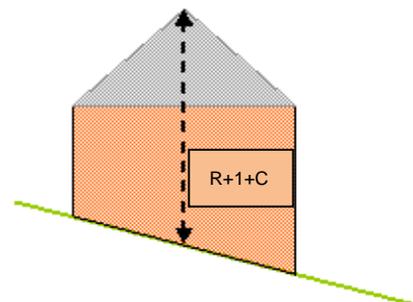
Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à deux pans ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faitage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étages. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).

Rappel : Le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe

Le permis de construire peut être refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Constructions nouvelles

Aspects extérieurs

Matériaux et couleurs

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés localement (beige-clair à brun). Les couleurs vives sont interdites.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (bardages de bois, vitrages, structures métalliques...) recevront un enduit soit peint soit teinté dans les tonalités des pierres locales. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Toiture

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

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques du bocage : lucarne en triangle ou à 2 (en bâtières) ou 3 (capucine) versants. Elles seront plus hautes que larges.

Le châssis de toit est autorisé soit isolé soit regroupé.

Les panneaux solaires en matière non réfléchissante sont autorisés dès lors qu'ils entrent dans la composition de l'architecture (façade et toiture) et qu'ils sont encastrés dans la couverture.

Clôtures

Clôtures sur rue

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Sont autorisés:

- les murs en maçonnerie de pierre apparente (forme et aspect des pierres locales, à savoir schistes et grès), ou de parpaings recouverts d'un enduit (beige-clair à brun) d'une hauteur maximale de 1 mètre avec un accompagnement végétal (d'essences locales mélangées)
- les haies vives composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne...

Clôtures en limite avec une parcelle classée en zone A ou N

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales (essences horticoles interdites) éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

Constructions existantes. rénovation

Aspects extérieurs

Matériaux et couleurs

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés localement (beige-clair à brun). Les couleurs vives sont interdites.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans les tonalités des pierres locales. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

L'unité des matériaux et des proportions pour toute rénovation, extension, construction annexe devra être préservée.

Toiture

Pour les constructions existantes présentant un matériau différent de l'ardoise naturelle, ses extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Les panneaux solaires en matière non réfléchissante sont autorisés dès lors qu'ils entrent dans la composition de l'architecture (façade et toiture) et qu'ils sont encastrés dans la couverture.

Clôtures

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Divers

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions annexes de type vérandas doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent. La pente de couverture de ces dernières pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions des constructions principales devront présenter un caractère homogène et une unité d'aspect (matériaux d'aspect et de couleurs similaires)

Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

REHABILITATION

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Un emplacement doit être réservé au stationnement des « deux roues » à proximité des établissements publics. Ce dernier doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les limites des terrains mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AU

Extrait du rapport de présentation :

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toutes sortes,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les parcs résidentiels de loisirs, les mobil-homes, les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone (pièce n°3) qui complète le PADD défini dans les orientations d'aménagement, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone,
- Les établissements et installations à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat,...) sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- En l'absence d'une opération d'ensemble, les constructions peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du restela zone,
- Dans la zone 1 AU hors périmètre de ZAD, seules les constructions et installations sans sous-sol seront autorisées.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement. Dans les zones 1AU sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies, le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

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

Les accès directs des constructions seront interdits sur la RD9 et la rue aux filles.

Liaisons douces

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous.

Dans les zones 1AU sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies, les caractéristiques des liaisons douces doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone. Le tracé de ces liaisons est indicatif, et devra être respecté dans l'esprit.

Les itinéraires cyclables devront être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Lorsque c'est possible, le branchement est obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

Un système de noues paysagères ou tout autre dispositif pour une gestion des eaux pluviales sera réalisé en accord avec les principes édictés dans les orientations d'aménagement définies pour les zones 1AU.

Autres réseaux :

Le branchement sur le réseau électrique est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées :

- soit avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement de la RD9.
- soit à une distance maximale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

A condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, à la sécurité routière et aux constructions avoisinantes des implantations différentes seront admises :

- en cas de nécessités techniques justifiées par l'assainissement individuel. pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques pour un meilleur ensoleillement
- pour éviter la création de couloirs de vent.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

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

Les constructions seront implantées :

- soit de limites à limites,
- soit sur une des deux limites séparatives latérales
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.

Aucune construction, ou stationnement ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Enfin, les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantées en fond de jardin, à une distance de limite de propriété inférieure à 2 mètres.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

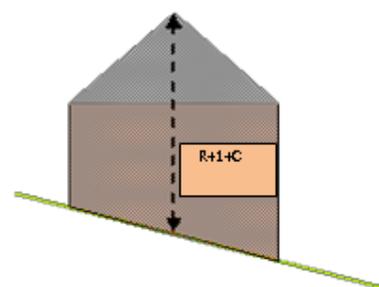
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à deux pans ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).



ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principe

Le permis de construire peut être refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Aspects extérieurs

Matériaux et couleurs

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés localement (beige-clair à brun). Les couleurs vives sont interdites.

Ceux qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (bardages de bois, vitrages, structures métalliques...) recevront un enduit soit peint soit teinté dans les tonalités des pierres locales. Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Toiture

Hors toitures terrasse, le matériau de couverture de la construction aura la forme et la couleur de l'ardoise naturelle. Les matériaux présentant des tonalités claires, en rappelant la tuile canal ou la tuile flammé champagne sont interdits.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques du bocage : lucarne en triangle ou à 2 (en batières) ou 3 (capucine) versants. Elles seront plus hautes que larges.

Le châssis de toit est autorisé soit isolé soit regroupé.

Les panneaux solaires en matière non réfléchissante sont autorisés dès lors qu'ils entrent dans la composition de l'architecture (façade et toiture) et qu'ils sont encastrés dans la couverture.

Clôtures

Clôtures sur rue

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Hormis le maintien de murs en pierres apparentes existants, les seules clôtures autorisées sont les haies vives composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne...

Clôtures en limite avec une parcelle classée en zone A ou N

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne pourront être composées que d'une haie bocagère d'essences locales (essences horticoles interdites) éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

Divers

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions annexes de type vérandas doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent. La pente de couverture de ces dernières pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions des constructions principales et constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec leur environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Il sera demandé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone, les constructeurs devront respecter dans l'esprit les aires de stationnement prévu par le schéma d'aménagement de la zone.

Un emplacement doit être réservé au stationnement des « deux roues » à proximité des établissements publics. Ce dernier doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements d'ensemble devront comporter un minimum de 10% d'espaces vert d'un seul tenant.

Les limites des terrains mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites), éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement. Dans les zones 1AU sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies, le tracé des voies, des liaisons piétonnes et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées :

- soit de limites à limites,
- soit sur une des deux limites séparatives latérales
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.

Aucune construction, ou stationnement ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies et talus arborés figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles¹,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la gestion douce des eaux pluviales.

Constructions à usage d'habitation existantes

Les annexes et les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. Les annexes créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU ne peuvent pas être transformés en nouveaux logements. De plus, l'extension du bâti existant ou la création d'annexe, à usage d'habitation, est autorisée, dès lors que ces constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les réhabilitations et les réfections des constructions existantes sont autorisées;

Nouvelles Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions annexes, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole.

Un seul logement de fonction sera autorisé par site d'exploitation nécessitant une présence permanente. En complément sera également autorisé un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m² attenante à un bâtiment d'exploitation.

Le logement de fonction ne pourra être permis qu'à la condition que l'activité agricole nécessitant la présence permanente soit préalablement implantée et en fonctionnement.

Les constructions à usage d'habitation devront se situer dans un rayon de 100 mètres maximum des bâtiments nécessitant et justifiant une présence permanente.

Les travaux de changement de destination d'un bâtiment agricole à vocation d'habitation si le bâtiment relève d'un intérêt patrimonial. Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

¹ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Dans la zone inondable reportée au plan graphique

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension de construction existante ou la reconstruction des constructions existantes, sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées (*cf carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation*):

- Les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.
- Seules les constructions et installations sans sous-sol sont autorisées.

Éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° CU

- Les travaux de restauration des éléments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage sous réserve de restituer leur état le plus connu.
- La réhabilitation, le changement de destination et l'extension, sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition des bâtiments ou des murs est soumise à autorisation.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

Le permis de construire sera refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

Electricité, téléphone et autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions agricoles

Les constructions agricoles devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Les installations liées aux mises aux normes des exploitations agricoles, ainsi qu'à la mise aux normes des assainissements autonomes devront s'implanter à plus d'un mètre des voies et emprises publiques.

De plus, des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière).

Les maisons d'habitation, y compris les annexes des constructions et les extensions des constructions existantes

Les maisons d'habitation devront être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 1 mètre de l'alignement des autres voies.

Précisions supplémentaires pour le cas des annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les abris pour animaux)

Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 m mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les abris pour animaux doivent être implantés à l'intérieur d'une zone comptée à 60m mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif pourront s'implanter à l'alignement ou à plus d'un mètre de ces limites.

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

Les constructions et installations agricoles seront implantées selon un retrait au moins égal à 10 mètres de ces limites.

Les maisons d'habitation, leurs extensions et annexes, devront s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies, talus arborés et chemins figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Emprise au sol :

Les extensions et les annexes (hors abris pour animaux) des bâtiments d'habitations sont limitées à 30 % d'emprise au sol de la construction principale. Dans le cas où la construction existante à une surface inférieure à 100m² d'emprise au sol, l'extension et ou l'annexe pourra représenter jusqu'à 60% de la surface d'emprise au sol de cette construction principale . Les extensions et les annexes ne peuvent atteindre les 30% d'emprise au sol de la construction existante (ou les 60 % , dans le cas des constructions de moins de 100m²) qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la présente modification.

Pour les abris pour animaux (activité de loisir), leur emprise au sol maximale doit être limitée à 20 m², et ce par unité foncière.

9-2 Densité :

Seules les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont soumises à la règle suivante :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m² la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,2 X la surface de l'unité foncière et ce jusqu' à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m² ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles ne dépasseront pas 15 mètres.

Projets de constructions à usages d'habitations

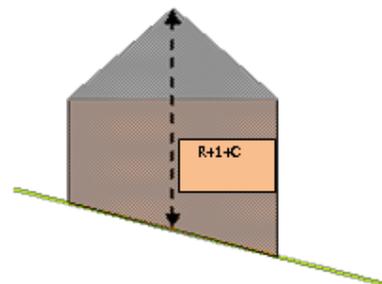
La hauteur des constructions à deux pans ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

La hauteur de l'annexe, non accolée, ne doit pas dépasser 5 m au faîtage ou 4m à l'acrotère.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

Bâtiments agricoles :

Les couleurs des façades devront avoir une tonalité discrète de manière à favoriser l'insertion des constructions dans la zone et leur intégration dans le paysage.

La façade pourra être composée d'un bardage bois, dont seules les nuances de bois brut seront autorisées.

Tout autre type de façade devra suivre une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région et être de teinte insaturée. L'utilisation du blanc est interdite.

La couverture devra être non réfléchissante, conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région et être de teinte insaturée.

Les panneaux solaires sous réserve d'être non réfléchissants et intégrés à la toiture sont autorisés.

Projets de construction à usage d'habitation :

Tout projet de construction devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être d'aspect ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

Pour les réhabilitations ou extensions des bâtiments :

Les extensions de bâtiment et les constructions annexes devront être en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) à la construction existante et aux clôtures.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris sera privilégiée. L'emploi du bois est également recommandé.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit.

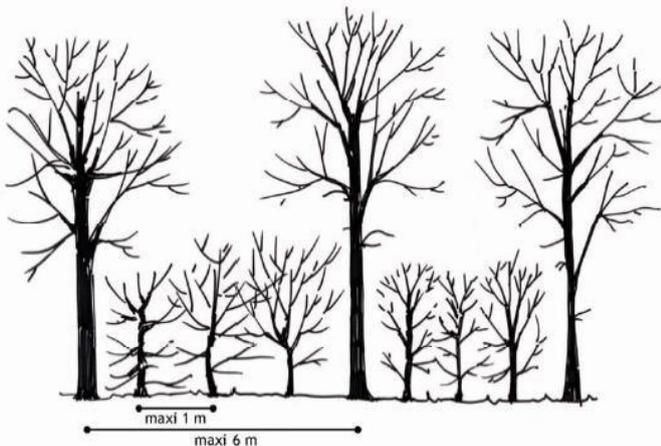
Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

Clôture :

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés. Pour préserver l'aspect bocager du paysage, les limites de propriété seront plantées d'une haie vive composée d'essences locales² mélangées (les essences horticoles sont interdites), éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra alors être situé coté propriété, la haie devant donner sur l'extérieur.

La haie devra compter un espacement maximum de 6 mètres entre les arbres et de 1 mètre pour les arbustes. Aucun arbre de haut jet n'est exigé à moins de 10 mètres de la construction.



Protection des éléments du paysage

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements, mares...) protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne...

DIVERS

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité³ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Un minimum de deux places devra être prévu pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies seront composées d'essences locales² et les talus préservés.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement :

a - Arbres à grand développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant au moins 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont 20 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 6 à 8 mètres en tous sens entre les arbres, 8 à 10 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

b - Arbres à moyen développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur de 8 à 15 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 50 m², dont 15 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc. Les distances à respecter varient selon les espèces. A titre indicatif sont conseillées les distances moyennes suivantes : 4 à 5 mètres en tous sens entre les arbres, 5 à 7 mètres entre les arbres et les façades des constructions.

c - Arbres à petit développement : les sujets, choisis parmi des espèces atteignant une hauteur maximale de 8 mètres à l'âge adulte, nécessitent une superficie minimale d'espace libre de 20 m² dont 10 m² de pleine terre répartis régulièrement autour du tronc.

Les haies bocagères et parcelles boisées existants protégés au titre de la loi Paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservés.

Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales (définies dans le glossaire) sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives. Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage, et de minimiser son impact depuis l'espace public.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

³ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

La zone Npa est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

La zone Na est un espace naturel où est autorisé l'extension d'activités artisanales existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone

La zone Nea est un espace naturel où est autorisée l'extension des activités agricoles.

La zone Nh est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement,

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans la zone N :

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N-2.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N (hors zone inondable et secteur Npa):

- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone (y compris haies sur talus et gestion douce des eaux pluviales),
- **Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. Les annexes créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU ne peuvent pas être transformés en nouveaux logements. Les abris pour animaux, ouverts sur trois côtés, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,**
- Le changement de destination entrepris à destination d'habitat, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial et sans remettre en cause l'activité agricole,
- Les constructions annexes accolées ou non respectant l'aspect architectural préexistant

Dans la zone inondable reportée au document graphique :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés au risque lié aux inondations et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages.
- Les constructions nécessaires aux services publics sous réserve de ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans la zone Npa :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol uniquement liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides et des milieux naturels ainsi qu'à la régulation des eaux

pluviales (gestion douce des eaux pluviales),

- Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site,
- Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Dans la zone Nh

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,
 - Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. Les annexes créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU ne peuvent pas être transformés en nouveaux logements. Les abris pour animaux, ouverts sur trois côtés.
- Les constructions sur sous-sols sous condition qu'elles ne soient pas situées dans les zones pour lesquelles la profondeur de nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres.
- Le changement de destination entrepris à destination d'habitat, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial et sans remettre en cause l'activité agricole, Les changements de destination des bâtiments doivent être repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions annexes accolées ou non respectant l'aspect architectural préexistant,
- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif.

Dans la zone Na

- Les extensions des constructions et installations existantes liées à une activité artisanale existante, sans augmentation de nuisances de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation naturelle dominante de la zone
- Les constructions ou installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone (y compris haies sur talus et gestion douce des eaux pluviales),
 - Les annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à condition de respecter les prescriptions de hauteur, de densité d'emprise au sol et d'implantation spécifiées dans le présent règlement. Les annexes créées après la date d'approbation de la présente modification du PLU ne peuvent pas être transformés en nouveaux logements. Les abris pour animaux, ouverts sur trois côtés.
- Le changement de destination entrepris à destination d'habitat, la restauration des constructions existantes, sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial et sans remettre en cause l'activité agricole, Les changements de destination des bâtiments doivent être repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions annexes accolées ou non respectant l'aspect architectural préexistant,

Dans la zone Nea :

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles¹,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les affouillements et exhaussement de sol s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la gestion douce des eaux pluviales.

Dans la zone inondable reportée au document graphique, les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau

- un niveau de plancher bas au-dessus du niveau des plus eaux connues avec une marge de sécurité soit de 0,20 mètre en plus de la cote des Plus hautes eaux estimées (PHEE), soit si ce niveau est inconnu, à une cote supérieure d'au moins un mètre à celle du terrain naturel
- des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements,
- l'interdiction des sous-sols,
- l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

De plus, dans l'ensemble des zones N et pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées (*cf carte DREAL en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation*):

- les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

Eléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° CU

- Les travaux de restauration des éléments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage sous réserve de restituer leur état le plus connu.
- La réhabilitation, le changement de destination et l'extension, sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition des bâtiments ou des murs est soumise à autorisation.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer leur lisibilité.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

Electricité, téléphone et autres réseaux

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans la zone Nh, les caractéristiques des terrains doivent être suffisantes pour permettre la mise en place d'un système individuel d'assainissement.

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

Les constructions devront s'implanter :

- à une distance minimale de 35 mètres de l'alignement des routes départementales,
- soit à l'alignement de fait,
- soit à une distance maximale de 10 mètres de l'alignement des autres voies (quand le terrain est bordé par plusieurs voies et emprises publiques cette distance maximale ne s'applique qu'à l'une de ces voies).

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes, dans le prolongement de celles-ci.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Ces règles sont aussi valables pour les extensions et annexes des bâtiment d'habitations existantes.

Précisions supplémentaires pour le cas des annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les abris pour animaux)

Les annexes doivent être implantées à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 25 m mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les abris pour animaux doivent être implantées à l'intérieur d'une zone comptée à 60m mesurées à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de un mètre des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres des haies, talus arborés et chemins figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Ces règles sont aussi valables pour les extensions et annexes des bâtiment d'habitations existantes.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

Cas des extensions et des annexes des Constructions existantes à usage d'Habitation

Dans la zone N (hors Nh)

9-1 Emprise au sol :

Les extensions et les annexes (hors abris pour animaux) des bâtiments d'habitations sont limitées à 30 % d'emprise au sol de la construction principale. Dans le cas où la construction existante à une surface inférieure à 100m² d'emprise au sol, l'extension et ou l'annexe pourra représenter jusqu'à 60% de la surface d'emprise au sol de cette construction principale. Les extensions et les annexes ne peuvent atteindre les 30% d'emprise au sol de la construction existante (ou les 60 % , dans le cas des constructions de moins de 100m²) qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la présente modification.

Pour les abris pour animaux (activité de loisir), leur emprise au sol maximale doit être limitée à 20 m², et ce par unité foncière.

9-2 Densité :

Seules les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation sont soumises à la règle suivante :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m² la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,2 X la surface de l'unité foncière et ce jusqu' à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m² ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière

En secteur Nh

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants sont soumises à la seule règle suivante :

- Dans le cas des unités foncières de plus de 1000m² la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,3 X la surface de l'unité foncière et ce jusqu' à concurrence d'une surface plancher maximale de 800m²
- Dans le cas des unités foncières entre 1000m² et 500m² : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,4 X la surface de l'unité foncière
- Dans le cas des unités foncières de 500m² ou moins : la surface de plancher de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,5 X la surface de l'unité foncière

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à deux pans ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faitage.

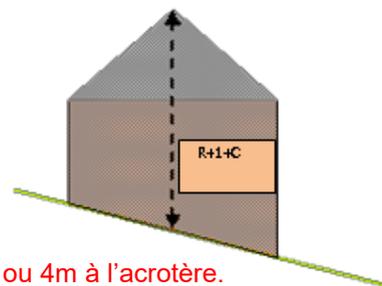
La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faitage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).

La hauteur de l'annexe, non accolée, ne doit pas dépasser 5 m au faitage ou 4m à l'acrotère.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.



En Nea, Les bâtiments agricoles ne dépasseront pas 15 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Tout projet de construction devra présenter un volume simple et un aspect satisfaisant, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite. Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être d'aspect ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un autre choix.

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction existante et aux clôtures.

Pour les réhabilitations, changements de destination ou extension des bâtiments anciens :

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect de la construction existante.

Clôture :

Les talus, haies d'essences locales ainsi que les murs en pierres seront conservés. Pour préserver l'aspect bocager du paysage, les limites de propriété seront plantées d'une haie vive composée d'essences locales mélangées (les essences horticoles sont interdites), éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,5 mètre. Ce dernier devra être situé côté propriété, la haie donnant sur l'extérieur.

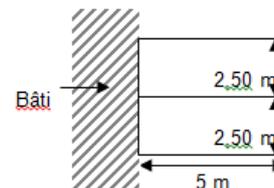
Protection des éléments du paysage

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements, mares...) protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Il sera demandé deux places de stationnement pour toute construction à usage d'habitation.

Une aire de stationnement (deux voitures) sera de 5 mètres sur 5 mètres.



ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les projets d'extensions et d'annexes des habitations existantes devront être accompagnés de la plantation d'une haie bocagère d'essences locales (définies dans le glossaire) sur les limites séparatives de la parcelle sur laquelle s'implante la construction, ou dans une zone de 20 m autour de la construction, s'il n'existe pas déjà une haie sur les limites séparatives. Les Haies plantées doivent permettre d'intégrer le bâtiment nouveau dans le paysage, et de minimiser son impact depuis l'espace public.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies seront composées d'essences locales⁴ et les talus préservés.

Les haies bocagères et parcelles boisées existants protégés au titre de la loi Paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservés.

Dans la zone Npa :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone. Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tiendront compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Dans la zone Na et Nea :

Des rideaux d'arbres ou de haies d'essences locales doivent masquer les stockages extérieurs.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES

Affouillement et exhaussement de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

Alignement :

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421.-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions à destination agricole :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

Constructions annexes :

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

Destination des constructions:

La liste par destination n'est pas exhaustive

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :
 - coiffure, soins esthétiques et corporels ;
 - cordonnerie ;
 - fleuriste ;
 - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;
- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**
 - bureaux et activités tertiaires ;
 - médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
 - sièges sociaux ;
 - prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
 - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
 - cafés et restaurants.

- **Commerces :**

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;

- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, ...
- équipement de la maison : quincaillerie, gros et petit électroménager, ...
- automobiles – motos –cycles : station essence, concessions, agents, vente de véhicule, etc.;
- loisirs : librairie, musique, ...

Divers :

- pharmacie, tabac, presse, fleuriste, mercerie,

- **Exploitation agricole** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

- **Exploitation forestière** ;

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...);

- **Hébergement hôtelier** :

Une construction relève de la destination « d'hébergement hôtelier » de par son caractère temporaire d'hébergement et par la présence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, lingerie, ...).

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques).

- **Equipements publics ou d'intérêt général et collectif** :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, de loisirs, de tourisme, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction tous débords ou surplombs inclus. Elle s'exprime en m² (c'est une aire).

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

Espace vert

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Installation classé : (soumise à déclaration et autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées

Parcelle (syn.terrain)

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit terrasses dans l'application du présent règlement

Unité foncière

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).