



Eveilleur d'intelligences environnementales

Réalisé par

G2C ingénierie

17 rue du Port

27400 LOUVIERS



COMMUNE DE NOTRE DAME DE BLIQUETUIT
DEPARTEMENT DE LA SEINE MARITIME

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 5/7

Vu pour être annexé à la DCM d'Approbation du : 12 août 2011

Révision simplifiée n°1 approuvée le : 5 avril 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le : 19 février 2016

Eveilleur d'intelligences environnementales

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - NANTES - PARIS - ROUEN - RABAT (MAROC)
Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan	6
Article 2 : Division du territoire en zones	6
Article 3 : Adaptations mineures	6
Article 4 : Rappels	6
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UC	9
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	9
Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites	9
Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	10
Article UC3 : Accès et voirie	10
Article UC4 : Desserte par les réseaux	11
Article UC5 : Caractéristiques des terrains	11
Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	11
Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	12
Article UC9 : Emprise au sol	12
Article UC10 : Hauteur maximale des constructions	12
Article UC11 : Aspect extérieur	13
Article UC12 : Stationnement	15
Article UC13 : Espaces libres	15
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	16
Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol	16
Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UH	17
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	17
Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites	17
Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	18
Article UH3 : Accès et voirie	18
Article UH4 : Desserte par les réseaux	19
Article UH5 : Caractéristiques des terrains	19
Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	19
Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	20
Article UH9 : Emprise au sol	21
Article UH10 : Hauteur maximale des constructions	21
Article UH11 : Aspect extérieur	21
Article UH12 : Stationnement	23



Article UH13 : Espaces libres	24
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	24
Article UH14 : Coefficient d'occupation du sol.....	24
Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UL	25
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	25
Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	25
Article UL2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières.....	26
Article UL3 : Accès et voirie.....	26
Article UL4 : Desserte par les réseaux	27
Article UL5 : Caractéristiques des terrains	27
Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	27
Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	28
Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	28
Article UL9 : Emprise au sol	28
Article UL10 : Hauteur maximale des constructions.....	28
Article UL11 : Aspect extérieur	28
Article UL12 : Stationnement.....	30
Article UL13 : Espaces libres.....	30
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	31
Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol	31
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	32
Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone AU	33
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	33
Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites	33
Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	33
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	33
Article AU3 : Accès et voirie	33
Article AU4 : Desserte par les réseaux.....	34
Article AU5 : Caractéristiques des terrains.....	34
Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	35
Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	35
Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	35
Article AU9 : Emprise au sol.....	35
Article AU10 : Hauteur maximale des constructions	35
Article AU11 : Aspect extérieur.....	36
Article AU12 : Stationnement	37
Article AU13 : Espaces libres	38
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol.....	39



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A	41
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites	41
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	41
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	43
Article A3 : Accès et voirie	43
Article A4 : Desserte par les réseaux	43
Article A5 : Caractéristiques des terrains	44
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	44
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	45
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété	45
Article A9 : Emprise au sol.....	45
Article A10 : Hauteur maximale des constructions	46
Article A11 : Aspect extérieur	46
Article A12 : Stationnement	48
Article A13 : Espaces libres	49
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	49
Article A14 : Coefficient d'occupation du sol	49
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	50
Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N	51
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	51
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites	51
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières	51
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	54
Article N3 : Accès et voirie	54
Article N4 : Desserte par les réseaux	54
Article N5 : Caractéristiques des terrains	55
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	55
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	55
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété	56
Article N9 : Emprise au sol	56
Article N10 : Hauteur maximale des constructions.....	56
Article N11 : Aspect extérieur	56
Article N12 : Stationnement	59
Article N13 : Espaces libres.....	59
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	59
Article N14 : Coefficient d'occupation du sol	59
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CU.....	60



TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES



Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Notre Dame de Bliquetuit.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : UC, UH et UL,
- ✓ Zones à urbaniser : AU,
- ✓ Zones agricoles : A, Ah et Al
- ✓ Zones naturelles et forestières : N, Nh, NI, Nm, Nt, Nf, Ns

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des espaces boisés classés à conserver, à créer ou à protéger.

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

Article 4 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de l'implantation de constructions et qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- Toute division de terrain en vue de construire est soumise à procédure de lotissement en application des articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, *« la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».*



- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme :
 - « a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
 - b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
 - c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
 - d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.151-23 CU :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement s'il en existe (en annexe).
 - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421-28.e du CU).
 - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.R.421-12 du CU).



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UC

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

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC

Sont interdits :

- les activités industrielles,
- les constructions neuves à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations de camping et de caravaning,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- le comblement des mares,
- les dépôts de toutes natures.

1.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR RURAL (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont interdit :

- Toute nouvelle construction (y compris les extensions et les sous-sols) de quelque nature que ce soit,
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- Les parkings.

1.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR URBAIN [ZONES BATIES DEJA INONDEES ET ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES] (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont interdit :

- Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols),
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- les clôtures pleines et leur reconstruction ;
- les parkings.



Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC

Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UC 1 et sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles offrent toutes les garanties de protection contre les nuisances, qu'elles ne génèrent pas de risques importants pour la sécurité et la santé des personnes et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la population locale,
- les constructions à vocation commerciale et artisanale à condition de ne pas générer de risques et de nuisances pour le voisinage,

2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR RURAL (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont admis :

- la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR URBAIN [ZONES BATIES DEJA INONDEES ET ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES] (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont admis :

- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, d'une superficie inférieure à 20m² et à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré),
- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

Article UC3 : Accès et voirie

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.



Les voies et cheminements identifiés sur les documents graphiques doivent être conservés afin de permettre leur utilisation par des randonneurs.

Article UC4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de système de relèvement si nécessaire). Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonomes, les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

EAUX PLUVIALES

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

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

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée à la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (désuilage, dégraissage, dégrillage...)

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales pourra répondre à une approche globale de la gestion des eaux pluviales.

La réalisation d'accès, de voiries ou d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, qui seront dimensionnés pour les événements de fréquences rares (pluie centennale de 24 heures).

ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Article UC5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.



PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

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

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m.

PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

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

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UC9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m au faitage.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).



CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne...).

Article UC11 : Aspect extérieur

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain. En cas de nécessité justifiée, les côtes de rez-de-chaussée ne devront pas être supérieures à 50 cm.

Les volumes traditionnels (simples et peu larges) doivent être privilégiés.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Les sous-sols exhausés sont interdits.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites. Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

TOITURES

Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

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

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Pour les autres constructions autorisées, les pentes de toits devront être conçues de manière harmonieuse pour s'intégrer au bâtiment.

Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux traditionnels type ardoise, chaume ou tuiles fines ; d'autres matériaux, de teinte ardoise ou neutre s'harmonisant avec le paysage environnant, peuvent être tolérés.



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

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus relatifs aux couvertures et ouvertures ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

FAÇADES

Aspect

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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

L'utilisation de tôle ondulée est interdite.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Elles doivent être plus hautes que larges.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

En limites d'emprise publique, les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins d'une hauteur maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit en maçonnerie peinte ou revêtues d'un enduit de teinte ocre, brun ou gris brun ; ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures végétales devront être constituées d'une haie d'essences locales. Les clôtures pleines seront réalisées en parois en bois ou imitant l'aspect du bois. Les clôtures pleines doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette du ocre, brun ou gris brun) et doublées d'une haie plantée à l'intérieure de la parcelle pour une meilleure intégration dans l'environnement.

Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

Les hauteurs de clôture le long des voies publiques ne devront pas excéder 1.50 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 m par rapport au niveau du sol naturel.



Article UC12 : Stationnement

DISPOSITION GENERALE

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.123-2-1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m².

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

Dans le cas d'une création d'une entrée charretière (si les constructions sont comprises dans une enceinte close), au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerce ayant une SHON d'au moins 200 m² : 1 place de stationnement /25 m² de SHON,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant,
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

ADAPTATION DE LA REGLE

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

Article UC13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

30% de l'unité foncière devront être traités en espace vert de pleine terre permettant notamment l'infiltration des eaux de pluie

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...



Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'un arbre par fraction de 300 m² de parcelle. Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Par ailleurs, les alignements d'arbres têtards doivent être entretenus et préservés.

En bordure des zones A et N, les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette de l'ocre, du gris ou du beige) et plantée à l'intérieur de la parcelle pour une meilleure intégration dans l'environnement.

ESPACES BOISES CLASSES

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,30.



Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UH

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

Article UH1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UH

Sont interdits :

- les activités industrielles.
- les constructions neuves à usage agricole.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping et de caravaning.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- le comblement des mares,
- les dépôts de toutes natures.

1.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR RURAL (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont interdit :

- Toute nouvelle construction (y compris les extensions et les sous-sols) de quelque nature que ce soit,
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- Les parkings.

1.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR URBAIN [ZONES BATIES DEJA INONDEES ET ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES] (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont interdit :

- Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols),
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- les clôtures pleines et leur reconstruction ;
- les parkings.



Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

2.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UH

Sont admis tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sous réserve de ne pas être expressément visés à l'article UH1 et sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles offrent toutes les garanties de protection contre les nuisances, qu'elles ne génèrent pas de risques importants pour la sécurité et la santé des personnes et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la population locale.
- les constructions à vocation commerciale et artisanale à condition de ne pas générer de risques et de nuisances pour le voisinage.

2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR RURAL (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont admis :

- la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR URBAIN [ZONES BATIES DEJA INONDEES ET ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES] (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont admis :

- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, d'une superficie inférieure à 20m² et à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré),
- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

Article UH3 : Accès et voirie

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.



Les voies et cheminements identifiés sur les documents graphiques doivent être conservés afin de permettre leur utilisation par des randonneurs.

Article UH4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de système de relèvement si nécessaire). Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonomes, les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

EAUX PLUVIALES

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

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

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée à la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (déshuilage, dégraissage, dégrillage...)

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales pourra répondre à une approche globale de la gestion des eaux pluviales.

La réalisation d'accès, de voiries ou d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, qui seront dimensionnés pour les événements de fréquences rares (pluie centennale de 24 heures).

ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Article UH5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.



Le long de la RD490

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 490.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

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

Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite soit avec un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m.

RETRAIT PAR RAPPORT A LA LISIERE DE FORET

Le long de la forêt domaniale ou communale soumise au régime du Code forestier, seules les constructions d'annexes, jointives ou non, pourront être autorisées dans une marge de recul de 30 m (*marge signifiée sur les documents graphiques*).

PARTICULARITES

Il n'est pas fait application des règles précédentes :

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

Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé



Article UH9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 20% de la superficie de l'îlot de propriété.
Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

Article UH10 : Hauteur maximale des constructions

MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m au faitage.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).

CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne...).

Article UH11 : Aspect extérieur

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain. En cas de nécessité justifiée, les côtes de rez-de-chaussée ne devront pas être supérieures à 50 cm.

Les volumes traditionnels (simples et peu larges) doivent être privilégiés.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Les sous-sols exhausés sont interdits.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites. Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

TOITURES

Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

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



- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les toitures à la "Mansart" ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Pour les autres constructions autorisées, les pentes de toits devront être conçues de manière harmonieuse pour s'intégrer au bâtiment.

Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux traditionnels type ardoise, chaume ou tuiles fines ; d'autres matériaux, de teinte ardoise ou neutre s'harmonisant avec le paysage environnant, peuvent être tolérés.

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

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus relatifs aux couvertures et ouvertures ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

FAÇADES

Aspect

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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

L'utilisation de tôle ondulée est interdite.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés : la superposition de matériaux disparates doit être évitée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Elles doivent être plus hautes que larges.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).



CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

En limites d'emprise publique, les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins d'une hauteur maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit en maçonnerie peinte ou revêtues d'un enduit de teinte ocre, brun ou gris brun ; Ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures végétales devront être constituées d'une haie d'essences locales. Les clôtures pleines seront réalisées en parois en bois ou imitant l'aspect du bois. Les clôtures pleines doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette du ocre, brun ou gris brun) et doublées d'une haie plantée à l'intérieure de la parcelle pour une meilleure intégration dans l'environnement.

Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

Les hauteurs de clôture le long des voies publiques ne devront pas excéder 1.50 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 m par rapport au niveau du sol naturel.

Article UH12 : Stationnement

DISPOSITION GENERALE

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.123-2-1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.

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

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m².

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

Dans le cas d'une création d'une entrée charretière (si les constructions sont comprises dans une enceinte close), au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerce ayant une SHON d'au moins 200 m² : 1 place de stationnement /25 m² de SHON,
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à



moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UH13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

30% de l'unité foncière devront être traités en espace vert de pleine terre permettant notamment l'infiltration des eaux de pluie

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Par ailleurs, les alignements d'arbres têtards doivent être entretenus et préservés.

En bordure des zones A et N, les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette de l'ocre, du vert, du gris ou du beige) et plantée à l'intérieur de la parcelle pour une meilleure intégration dans l'environnement.

ESPACES BOISES CLASSES

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UH14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,25.



Chapitre III. Dispositions applicables à la zone UL

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

Article UL1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UL

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UL2.

1.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR RURAL (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont interdit :

- Toute nouvelle construction (y compris les extensions et les sous-sols) de quelque nature que ce soit,
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- Les parkings.

1.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR URBAIN [ZONES BATIES DEJA INONDEES ET ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES] (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont interdit :

- Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols),
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- les clôtures pleines et leur reconstruction ;
- les parkings.



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

2.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UL

Sont admis sous conditions :

- les équipements publics ou collectifs à usage de loisirs, de sport, de tourisme ou culturel, sous condition du respect des espaces naturels,
- les constructions à usage d'habitation, destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements,
- les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public,
- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction ou de fouilles archéologiques,
- les aires de stationnement si ouvertes au public.

2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR RURAL (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont admis :

- la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR URBAIN [ZONES BATIES DEJA INONDEES ET ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES] (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont admis :

- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, d'une superficie inférieure à 20 m² et à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré),
- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

Article UL3 : Accès et voirie

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.



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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies et cheminements identifiés sur les documents graphiques doivent être conservés afin de permettre leur utilisation par des randonneurs.

Article UL4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de système de relèvement si nécessaire). Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonomes, les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

EAUX PLUVIALES

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

Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain. Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée à la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (désuilage, dégraissage, dégrillage...)

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales pourra répondre à une approche globale de la gestion des eaux pluviales.

La réalisation d'accès, de voiries ou d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, qui seront dimensionnés pour les événements de fréquences rares (pluie centennale de 24 heures).
Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Article UL5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le recul des constructions par rapport à l'alignement est fixé comme suit :

- un recul de 35 m sera observé le long des voies départementales,
- un recul de 15 m sera observé le long des voies communales,



- un recul de 10 m sera observé le long des autres voies.

PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

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

Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 m.

PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

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

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

Non réglementé.

Article UL9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UL11 : Aspect extérieur

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain. En cas de nécessité justifiée, les côtes de rez-de-chaussée ne devront pas être supérieures à 50 cm.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.



Les sous-sols exhausés sont interdits.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites. Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

TOITURES

Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux traditionnels type ardoise, chaume ou tuiles fines ; d'autres matériaux, de teinte ardoise ou neutre s'harmonisant avec le paysage environnant, peuvent être tolérés.

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

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus relatifs aux couvertures et ouvertures ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

FAÇADES

Aspect

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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

L'utilisation de tôle ondulée est interdite.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Elles doivent être plus hautes que larges.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

En limites d'emprise publique, les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins d'une hauteur



maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit en maçonnerie peinte ou revêtues d'un enduit de teinte ocre, brun ou gris brun ; Ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures végétales devront être constituées d'une haie d'essences locales. Les clôtures pleines seront réalisées en parois en bois ou imitant l'aspect du bois. Les clôtures pleines doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette du ocre, brun ou gris brun) et doublées d'une haie plantée à l'intérieure de la parcelle pour une meilleure intégration dans l'environnement.

Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

Les hauteurs de clôture le long des voies publiques ne devront pas excéder 1.50 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 m par rapport au niveau du sol naturel.

Article UL12 : Stationnement

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

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

Article UL13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'un arbre par fraction de 300 m² de parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Le pourtour des aires de stationnement devra être planté d'une haie vive d'essences locales permettant de recueillir et de filtrer les eaux de pluies.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Par ailleurs, les alignements d'arbres têtards doivent être entretenus et préservés.

En bordure des zones A et N, les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette de l'ocre, du vert, du gris ou du beige) et plantée à l'intérieur de la parcelle pour une meilleur intégration dans l'environnement.

30% de l'unité foncière devront être traités en espace vert de pleine terre permettant notamment l'infiltration des eaux de pluie



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

Article UL14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone AU

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

Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les activités industrielles,
- les constructions neuves à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le comblement des mares,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres et non liés à un projet de construction,
- les dépôts de toute nature.

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

Sont admises, à condition d'un plan d'aménagement d'ensemble dont la vocation dominante est l'habitat respectant les orientations d'aménagement prévues par le présent Plan Local d'Urbanisme et assurant l'intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager :

- les constructions non visées à l'article AU1,
- les constructions à vocation commerciale et artisanale à condition de ne pas générer de risques et de nuisances pour le voisinage,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles offrent toutes les garanties de protection contre les nuisances, qu'elles ne génèrent pas de risques importants pour la sécurité et la santé des personnes et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la population locale.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU3 : Accès et voirie

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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



VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Article AU4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe en respectant ses caractéristiques (y compris l'installation de système de relèvement si nécessaire). Le cas échéant, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

Dans les zones d'assainissement autonomes, les installations devront être conformes aux normes en vigueur.

EAUX PLUVIALES

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

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

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée à la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (dégrillage, dégraissage, dégrillage...)

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales pourra répondre à une approche globale de la gestion des eaux pluviales.

La réalisation d'accès, de voiries ou d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselant sur les surfaces imperméabilisées, qui seront dimensionnés pour les événements de fréquences rares (pluie centennale de 24 heures).

Electricité - Téléphone - Télévision

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Article AU5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.



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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

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

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres avec les limites séparatives.

PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

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

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

Non réglementé.

Article AU9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 10 m au faitage.

En plus, les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum de un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C).



CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne...).

Article AU11 : Aspect extérieur

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain. En cas de nécessité justifiée, les côtes de rez-de-chaussée ne devront pas être supérieures à 50 cm.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel

Les sous-sols exhausés sont interdits.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites. Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

TOITURES

Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

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

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les toitures à la "Mansart",
- les constructions présentant une architecture innovante.

Pour les autres constructions autorisées, les pentes de toits devront être conçues de manière harmonieuse pour s'intégrer au bâtiment.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux traditionnels type ardoise, chaume ou tuiles fines ; d'autres matériaux, de teinte ardoise ou neutre s'harmonisant avec le paysage environnant, peuvent être tolérés.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit dans tous les cas.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.



Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus relatifs aux couvertures et ouvertures ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

FAÇADES

Aspect

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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

L'utilisation de tôle ondulée est interdite.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Elles doivent être plus hautes que larges.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

CLOTURES

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édiflée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

En limites d'emprise publique, les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins d'une hauteur maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit en maçonnerie peinte ou revêtues d'un enduit de teinte ocre, brun ou gris brun ; ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures végétales devront être constituées d'une haie d'essences locales. Les clôtures pleines seront réalisées en parois en bois ou imitant l'aspect du bois. Les clôtures pleines doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette du ocre, brun ou gris brun) et doublées d'une haie plantée à l'intérieure de la parcelle pour une meilleure intégration dans l'environnement.

Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

Les hauteurs de clôture le long des voies publiques ne devront pas excéder 1.50 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 m par rapport au niveau du sol naturel.

Article AU12 : Stationnement

DISPOSITIONS GENERALES

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, les terrains recevant des logements mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-149 du 31 mai 1990, et à l'article L.123-2-1 du Code l'Urbanisme.

En outre les dispositions ne s'appliquent pas à la SHON des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination.



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

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 25 m².

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

Dans le cas d'une création d'une entrée charretière (si les constructions sont comprises dans une enceinte close), au moins une des places demandées devra être située à l'extérieur de l'enceinte et être directement accessible depuis l'espace public.

NORMES DE STATIONNEMENTS

Sur l'unité foncière recevant une construction il est exigé d'aménager au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerce ayant une SHON d'au moins 200 m² : 1 place de stationnement / 25 m² de SHON,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 place stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant,
- autres cas : les surfaces dédiées au stationnement doivent répondre aux besoins des constructions (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, fournisseurs) et être réalisées en dehors des voies publiques.

LIVRAISONS

Les établissements de plus de 250 m² de SHON recevant ou générant des livraisons doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

ADAPTATION DE LA REGLE

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

Article AU13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'un arbre par fraction de 300 m² de parcelle. Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Par ailleurs, les alignements d'arbres têtards doivent être entretenus et préservés.



En bordure des zones A et N, les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette de l'ocre, du vert, du gris ou du beige) et plantée à l'intérieur de la parcelle pour une meilleur intégration dans l'environnement.

30% de l'unité foncière devront être traités en espace vert de pleine terre permettant notamment l'infiltration des eaux de pluie

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

Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Le COS maximum est fixé à 0,30.



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A

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

Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations expressément visées à l'article A2.

1.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR RURAL (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont interdit :

- Toute nouvelle construction (y compris les extensions et les sous-sols) de quelque nature que ce soit,
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- Les parkings.

1.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR URBAIN [ZONES BATIES DEJA INONDEES ET ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES] (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont interdit :

- Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols),
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- les clôtures pleines et leur reconstruction ;
- les parkings.

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

2.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation et d'activités liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'extension des constructions et installations existantes liées à l'activité agricole,
- l'extension des constructions à usage d'habitation,



- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, strictement liées ou nécessaire à l'exploitation agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements ou services autorisés dans la zone.

2.3 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR AH :

Sont autorisées sous conditions en complément des dispositions communes applicables à l'ensemble de la zone :

- La construction d'annexes à l'habitation principale à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m² à condition :
 - o De prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole,
 - o D'assurer une bonne intégration dans le site,
 - o Et de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- L'adaptation, la réfection ainsi que les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document et le changement de destination des constructions existantes à vocation d'habitat, de commerces et d'artisanat à condition :
 - o De prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole,
 - o D'assurer une bonne intégration dans le site,
 - o Et de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.

2.4 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR AL :

Sont autorisées sous conditions en complément des dispositions communes applicables à l'ensemble de la zone :

- Les constructions à vocation d'hébergement de loisirs à condition d'être liées à l'activité équestre et de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- Les constructions et installations à vocation d'équipements touristiques ou de loisirs à condition d'être liées à l'activité équestre et de ne pas porter atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités exercées dans la zone,

2.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR RURAL (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont admis :

- la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR URBAIN [ZONES BATIES DEJA INONDEES ET ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES] (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont admis :



- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, d'une superficie inférieure à 20 m² et à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré),
- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.7 – ELEMENTS IDENTIFIES OU SITUES A L'INTERIEUR D'UN SECTEUR IDENTIFIE AU TITRE DE L'ART. L123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME :

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies et cheminements identifiés sur les documents graphiques doivent être conservés afin de permettre leur utilisation par des randonneurs.

Article A4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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



EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

L'évacuation des eaux domestiques dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée à la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (désuilage, dégraissage, dégrillage...).

ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer de :

- 35 m par rapport aux routes départementales,
- 15 m par rapport aux voies communales,
- 10 m par rapport aux autres voies.

Toutefois, des implantations différentes que celles prévues ci-dessus pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées liées aux dimensions des parcelles ou à leur configuration.

Le long de la RD490

Les constructions doivent respecter les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 490.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :



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

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES EN SECTEUR AH :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

RETRAIT PAR RAPPORT A LA LISIERE DE FORET :

Le long de la forêt domaniale ou communale soumise au régime du Code forestier, seules les constructions d'annexes, jointives ou non, pourront être autorisées, dans une marge de recul de 30 m (*marge signifiée sur les documents graphiques*).

PARTICULARITES :

Il n'est pas fait application des règles précédentes :

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

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES EN SECTEUR AH :

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

Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES EN SECTEUR AH :



L'emprise au sol des constructions doit être inférieure à 20% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

DISPOSITIONS PARTICULIERES EN SECTEUR AL :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 8% de la superficie de la zone Al.

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions à usage d'habitation doivent être composées au maximum d'un étage sur rez-de-chaussée et de combles aménageables (R+1+C) sans dépasser 10m au faitage.

Les autres constructions doivent respecter une hauteur maximale de 15 m au faitage.

CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne...).

Article A11 : Aspect extérieur

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain. En cas de nécessité justifiée, les côtes de rez-de-chaussée ne devront pas être supérieures à 50 cm.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

Les sous-sols exhaussés sont interdits.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites. Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

TOITURES

Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.



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

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les toitures à la "Mansart",
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- les constructions présentant une architecture innovante.

Pour les constructions à vocation agricole, la pente devra être au minimum de 15%.

Pour les autres constructions autorisées, les pentes de toits devront être conçues de manière harmonieuse pour s'intégrer au bâtiment.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux traditionnels type ardoise, chaume ou tuiles fines ; d'autres matériaux, de teinte ardoise ou neutre s'harmonisant avec le paysage environnant, peuvent être tolérés.

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

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est autorisé pour les bâtiments à usage agricole à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus relatifs aux couvertures et ouvertures ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

FAÇADES

Aspect

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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

L'emploi de la tôle ondulée est autorisé pour les bâtiments à usage agricole à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés : la superposition de matériaux disparates doit être évitée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.



Elles doivent être plus hautes que larges.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

CLOTURES

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

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette de l'ocre, du brun, du gris-brun) et plantée à l'intérieur de la parcelle pour une meilleure intégration dans l'environnement.

Les clôtures végétalisées seront constituées par :

- une haie vive d'essences locales,
- doublée ou non d'un grillage à maille fine ou sur des poteaux en bois, ou en métal peint en vert foncé. Les poteaux en ciment sont proscrits, sauf pour compléter une clôture existante constituée de ce type de poteaux.

Les clôtures pleines sont strictement interdites.

En secteur AH :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

En limites d'emprise publique, les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins d'une hauteur maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit en maçonnerie peinte ou revêtues d'un enduit de teinte ocre, brun ou gris brun ; ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures végétales devront être constituées d'une haie d'essences locales. Les clôtures pleines seront réalisées en parois en bois ou imitant l'aspect du bois. Les clôtures pleines doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette de l'ocre, brun ou gris brun) et doublées d'une haie plantée à l'intérieure de la parcelle pour une meilleure intégration dans l'environnement.

Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

Les hauteurs de clôture le long des voies publiques ne devront pas excéder 1.50 m par rapport au niveau du sol naturel.

Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 m par rapport au niveau du sol naturel.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Les matériaux bruts sont autorisés à condition d'être teintés.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Article A12 : Stationnement

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



Article A13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

30% de l'unité foncière devront être traités en espace vert de pleine terre permettant notamment l'infiltration des eaux de pluie

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'un arbre par fraction de 300 m² de parcelle. Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale d'essences locales.

Par ailleurs, les alignements d'arbres têtards doivent être entretenus et préservés.

DISPOSITIONS PARTICULIERES EN SECTEUR AL :

92% de la zone devront être traités en espace vert de pleine terre permettant notamment l'infiltration des eaux de pluies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance,

Les abords des constructions devront être plantés, de préférence d'arbres de hautes tiges pour assurer leur intégration au site. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées : fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

ESPACES BOISES CLASSES

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone N

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

Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article N2.

1.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR NM

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

1.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR RURAL (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont interdit :

- Toute nouvelle construction (y compris les extensions et les sous-sols) de quelque nature que ce soit,
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- Les clôtures pleines et leur reconstruction,
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale,
- Les parkings.

1.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR URBAIN [ZONES BATIES DEJA INONDEES ET ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES] (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont interdit :

- Toute nouvelle construction (y compris des extensions « non mesurées » et des sous-sols),
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation,
- les clôtures pleines et leur reconstruction ;
- les parkings.

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

2.1 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX SECTEURS N

Sont autorisés sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, et qu'ils aient un rapport



direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou liés à un projet de construction,

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux au fonctionnement des réseaux publics et équipements d'infrastructures d'intérêt collectif

2.2 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR NF

Sont autorisées sous conditions en complément des dispositions communes applicables à l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation forestière.

2.3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR NH

Sont autorisées sous conditions en complément des dispositions communes applicables à l'ensemble de la zone :

- La construction d'annexes à l'habitation principale à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 30 m² à condition :
 - o D'assurer une bonne intégration dans le site,
 - o Et de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- L'adaptation, la réfection ainsi que les extensions limitées à 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document et le changement de destination des constructions existantes à vocation d'habitat, de commerces et d'artisanat à condition :
 - o D'assurer une bonne intégration dans le site,
 - o Et de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- Les abris pour animaux d'agrément à condition qu'ils soient obligatoirement ouverts sur au moins un côté et d'une emprise au sol maximale de 25 m².

2.4 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR NL

Sont autorisées sous conditions en complément des dispositions communes applicables à l'ensemble de la zone :

- Les équipements à condition d'être liés aux activités à vocation touristique ou culturelle et sous condition du respect des espaces naturels ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à des activités ayant pour thème la mise en valeur et la gestion des paysages et de la nature,
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux des activités exercées dans la zone,
- Les équipements publics ou collectifs à usage de loisirs.

2.5 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR NT

Sont autorisées sous conditions en complément des dispositions communes applicables à l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à usage d'entrepôt, de commerces et de bureaux à condition :
 - o Qu'elles soient liées à une activité préexistante à la date d'opposabilité du présent document,
 - o que toutes les dispositions possibles soient mises en œuvre pour assurer leur intégration paysagère,



- qu'elles offrent toutes les garanties de protection contre les nuisances, qu'elles ne génèrent pas de risques importants pour la sécurité et la santé des personnes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
 - Qu'elles soient liées à une activité préexistante à la date d'opposabilité du présent document,
 - Qu'elles offrent toutes les garanties de protection contre les nuisances,
 - Qu'elles ne génèrent pas de risques importants pour la sécurité et la santé des personnes.

2.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR NS

Sont autorisées sous conditions en complément des dispositions communes applicables à l'ensemble de la zone :

- le stockage à condition qu'il soit lié et nécessaire à une activité existante et préalablement implantée à proximité du lieu de stockage, à la date d'opposabilité du document.

2.7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR NP

- Toute construction autorisée dans la zone N ne sera possible en secteur Np que sous réserve de dépollution du secteur concerné.

2.8 - DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR RURAL (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont admis :

- la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.9 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LES ZONES REFERENCEES COMME ZONES D'EXPANSION DES RUISSELLEMENTS EN SECTEUR URBAIN [ZONES BATIES DEJA INONDEES ET ZONES POTENTIELLEMENT INONDABLES] (REPEREES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES) :

Sont admis :

- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, d'une superficie inférieure à 20 m² et à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré),
- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.10 – ELEMENTS IDENTIFIES OU SITUES A L'INTERIEUR D'UN SECTEUR IDENTIFIE AU TITRE DE L'ART. L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont la liste figure en pièce jointe du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des installations et travaux divers. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement.



- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Tout nouvel accès sur la R.D. 490 est interdit.

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement de la voirie publique ou privée à la circulation doit satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées.

VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte qu'elles disposent d'une aire de retournement.

Les voies et cheminements identifiés sur les documents graphiques doivent être conservés afin de permettre leur utilisation par des randonneurs.

Article N4 : Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

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

EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

L'évacuation des eaux domestiques dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon privilégiée à la parcelle. Avant d'être rejetée dans le milieu récepteur celles-ci devront avoir subi un traitement visant à en limiter l'impact (dégrillage, dégraissage, dégrillage...)



ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les nouvelles constructions doivent respecter un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer de :

- 35 m par rapport aux routes départementales
- 10 m par rapport aux voies communales
- 10 m par rapport aux autres voies

PARTICULARITES

Il n'est pas fait application de cette règle :

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

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

Retrait par rapport à la lisière de forêt :

Le long de la forêt domaniale ou communale soumise au régime du Code forestier, seules les constructions d'annexes, jointives ou non, pourront être autorisées une marge de recul de 30 m (*marge signifiée sur les documents graphiques*).

PARTICULARITES :

Il n'est pas fait application des règles précédentes :

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



- pour les bâtiments détruits par un sinistre qui peuvent s'implanter en respectant un retrait identique à celui de la construction sinistrée.

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

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS NL, NT ET NS

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR NL :

Les constructions devront respecter une distance minimale de 8m les unes par rapport aux autres.

Article N9 : Emprise au sol

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE N, A L'EXCEPTION DU SECTEUR NT

L'emprise au sol des constructions doit être inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière.

DISPOSITIONS PARTICULIERES DANS LE SECTEUR NT :

L'emprise au sol des constructions doit être inférieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point bas du terrain naturel du polygone d'implantation jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

HAUTEUR MAXIMALE

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 12 m au faitage.

Les constructions annexes doivent respecter une hauteur maximale de 8 m au faitage.

CAS PARTICULIERS

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- aux constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, éolienne...).

Article N11 : Aspect extérieur

VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain. En cas de nécessité justifiée, les côtes de rez-de-chaussée ne devront pas être supérieures à 50 cm.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.



Les sous-sols exhausés sont interdits.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple : terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites. Toutefois, cette surélévation peut être admise lorsque les remblais présentent une pente douce (inférieure à 20%) dissimulant le soubassement, ou le sous-sol lorsqu'il est autorisé, et garantissant une bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et naturel.

TOITURES

Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux des bâtiments à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale.

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

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- les toitures à la "Mansart",
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

Pour les autres constructions autorisées, les pentes de toits devront être conçues de manière harmonieuse pour s'intégrer au bâtiment.

Couverture

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

Elle doit être réalisée en matériaux traditionnels type ardoise, chaume ou tuiles fines ; d'autres matériaux, de teinte ardoise ou neutre s'harmonisant avec le paysage environnant, peuvent être tolérés.

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

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte est interdit dans tous les cas.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus relatifs aux couvertures et ouvertures ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.



FAÇADES

Aspect

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

Les enduits et les peintures doivent permettre une bonne insertion dans le paysage : les teintes criardes, ainsi que le blanc pur, sont interdites.

L'utilisation de tôle à grandes ondes est interdite.

En cas de restauration, les matériaux locaux, conformes au bâti existant, doivent être privilégiés : la superposition de matériaux disparates doit être évitée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Elles doivent être plus hautes que larges.

En cas de restauration, le style et la proportion des ouvertures doivent être respectés.

Les percements de proportion horizontale peuvent être autorisés si la conception contemporaine du projet le justifie (uniquement pour les constructions neuves).

CLOTURES

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

Les clôtures non végétalisées doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette de l'ocre, du brun, du gris-brun) et plantée à l'intérieur de la parcelle pour une meilleure intégration dans l'environnement.

Les clôtures végétalisées seront constituées par :

- une haie vive d'essences locales,
- doublée ou non d'un grillage à maille fine ou sur des poteaux en bois, ou en métal peint en vert foncé. Les poteaux en ciment sont proscrits, sauf pour compléter une clôture existante constituée de ce type de poteaux.

Les clôtures pleines sont strictement interdites.

En secteur NH :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.

En limites d'emprise publique, les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins d'une hauteur maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit en maçonnerie peinte ou revêtues d'un enduit de teinte ocre, brun ou gris brun ; ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un barreaudage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures végétales devront être constituées d'une haie d'essences locales. Les clôtures pleines seront réalisées en parois en bois ou imitant l'aspect du bois. Les clôtures pleines doivent être de coloris permettant une bonne insertion dans le paysage (palette de l'ocre, brun ou gris brun) et doublées d'une haie plantée à l'intérieure de la parcelle pour une meilleure intégration dans l'environnement.

Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

Les hauteurs de clôture le long des voies publiques ne devront pas excéder 1.50 m par rapport au niveau du sol naturel.



Les hauteurs de clôture le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 m par rapport au niveau du sol naturel.

Article N12 : Stationnement

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

Article N13 : Espaces libres

OBLIGATION DE PLANTER

30% de l'unité foncière devront être traités en espace vert de pleine terre permettant notamment l'infiltration des eaux de pluie

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. 40% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige ; les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées : arbres de haute tige, notamment fruitiers, charmes, hêtres, noisetiers, cornouillers, sureaux, houx, lierre, aubépine...

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

Par ailleurs, les alignements d'arbres têtards doivent être entretenus et préservés.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés inscrits aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme qui précise qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol


Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.





ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 CU



Localisation	
Description	- Mares
Intérêt	- Élément du patrimoine paysager de la commune - Rôle important dans la gestion hydraulique des eaux de pluie
Prescriptions	- Comblement interdit



<p>Localisation</p>	 
<p>Description</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Boisements
<p>Intérêt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Élément paysager de la commune - Rôle important dans l'intégration des bâtiments agricole
<p>Prescriptions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les plantations repérées devront être maintenues et entretenues, - Cependant, les constructions et installations en lien avec une activité de loisirs ou touristique pourront être autorisées à condition que 95% des plantations présentes dans la zone soient maintenues, - Dans ce cas, les plantations qui ne pourraient pas être conservées devront être replantées sur un espace attenant.