

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Saint Ange le Vieil

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

Règlement

3

Arrêté par délibération du Conseil municipal en date du

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de **SAINT ANGE LE VIEIL**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

1 – Sont et demeurent applicables les articles R.111-1 et suivants du code de l'Urbanisme

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme (Nouvelle rédaction de l'article R. 111-1 à compter du 1^{er} octobre 2007)

*Art. *R. 111-1 (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, I et 26, al. 1^{er} mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4, Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.*

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2 -Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 -Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 -Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 -L'article L.123-1-3 qui rend inapplicables la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

6 -L'article L. 111-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 -Les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

8 -Les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23,

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- La zone urbaine est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** », elle est définie et réglementée au titre II du présent règlement.
- La zone d'urbanisation future est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **AU** », elle est définie et réglementée au titre III du présent règlement
- La zone agricole, repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **A** » elle est définie et réglementée au titre IV du présent règlement. Elle comprend le secteur :
 - **Ah** : secteur spécifique ou certaine occupation du sol non liées à l'activité agricole peuvent être autorisées conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 14 du code de l'urbanisme
- La zone naturelle, repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **N** » elle est définie et réglementée au titre V du présent règlement et comprend les secteurs
 - **Nc** : secteur spécifique correspondant à l'emprise de la carrière de Saint-Ange
 - **Nh** : secteur d'habitat diffus ou les possibilités d'extension de l'existant ont limitées voire interdites
 - **Nj** : secteur à vocation de jardins et de vergers
- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
 - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier
 - Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée
 - Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1-5 7° sont repérés sur les documents graphiques

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12d.

2. **Les constructions, installations et travaux non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable :

- Pour les constructions neuves définies aux articles R.421-9 à R.421-12
- Pour les travaux sur les constructions existantes définies à l'article R 421-17
- Pour les travaux, installations et aménagements définies à l'article R.421-23

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).

a) le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.

b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).

5. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L.123-1-5 7° sont soumises à déclaration préalable (art. R.421-23)

6. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

7. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme, ce périmètre est indiqué sur un plan annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R.123-13 du code de l'Urbanisme



DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES

DE ZONES ET DE SECTEURS

I - ZONE URBAINE (U)

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipements publics (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc constructibles dès l'instant ou leur viabilisation est effective.** La réalisation de ces équipements peut être assujettie à une participation conformément aux dispositions des articles L.332-1 et suivants du code de l'urbanisme

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pas pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

I – ZONE URBAINE

La zone U

La zone U correspond aux espaces urbanisés de la commune de Saint Ange le Vieil, cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, et aux commerces services et activités qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe les éléments architecturaux traditionnels de la commune, ces éléments sont identifiés au sein d'un périmètre spécifique conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme, auxquels il conviendra d'apporter une attention particulière dans le cadre du présent règlement.

Une partie de cette zone est identifiée « en espaces de jardins et de vergers à protéger » conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme. Des règles spécifiques en termes d'occupations et d'utilisations du sol s'appliquent au sein de ces espaces.

II - ZONE A URBANISER (AU)

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

La zone AU

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est soumise à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été proposé dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Elle comprend un secteur **Ah**, relatif à des espaces occupés par des constructions non nécessairement liées à l'activité agricole et pour lesquelles le règlement permet certaines possibilités d'évolutions ou de constructions

IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Trois secteurs ont été prévus :

- **Nc**, relatif aux secteurs d'exploitation de la ressource du sous-sol
- **Nh**, relatif à des secteurs d'habitat diffus où la construction de nouveaux logements est interdite
- **Nj**, relatif à des espaces à vocation de jardins et de vergers en continuité de la trame bâtie où les constructions annexes à l'habitation sont autorisées

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien.

- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision du PLU.

- **les éléments du paysage à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée,

---~~~---

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE : La zone U correspond aux espaces bâtis du village de Saint Ange le Vieil, affectée essentiellement à l'habitat, cette zone comprend également des équipements et activités (agricoles pour l'essentiel) qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe certains éléments architecturaux traditionnels de la commune qui font l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'Urbanisme, et pour lesquels une réglementation spécifique est définie.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du 7° l'article L.123-1-5, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.
- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- les dispositions de l'article R.123-10-1 ne s'appliquent pas au sein de la zone U.
- Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations incompatibles de fait avec la proximité de l'habitat et plus particulièrement :

- Toutes les constructions susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles,..)
- Les bâtiments d'activités d'une surface hors-œuvre nette supérieure à 150 m²
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article 2.
- Les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules,..) de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article U2
- Dans la bande paysagère identifiée au plan de zonage conformément à l'article L.123-1-5 § 7 du code de l'Urbanisme toutes les constructions à l'exception de celles mentionnés à l'article U2
- Les constructions d'habitation en double-rideau par rapport à une voie de desserte

U 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières spécifiques :

De principe toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article U.1, et ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations, et plus particulièrement :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.
- La reconstruction, l'aménagement, l'extension d'une construction existante non conforme à l'application d'une disposition des articles U 5, 6, 7, 8, 9 et 10 ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement.
- Le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- les dépôts (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules,..) lorsqu'ils sont liés à une activité présente dans la zone dès lors qu'ils n'excèdent pas une emprise de 50 m² et qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles conformément à l'article U-13.

- L'extension des constructions agricoles initialement présentes dans la zone dès l'instant où ces extensions ne sont pas susceptibles de générer des contraintes vis-à-vis des habitations.

- Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU identifiés au plan de zonage sont autorisées :

- les piscines et bassins
- les dépendances d'une construction principale existante (garage, abris, remise, ...)
- les extensions contiguës aux habitations présentes dans la zone U (dans la limite d'emprise de 20% de ces constructions existantes)
- les dispositifs nécessaires à la réalisation de l'assainissement autonome

L'ensemble des constructions autorisées ne pourra dépasser une surface cumulée de 50 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif

Plus spécifiquement dans le secteur identifié au titre de l'article L.123-1-5§7, les aménagements, extensions des constructions devront se faire dans le respect architectural et paysagé du site.

U 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- 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.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération de construction ou d'aménagement doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

U 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.
- Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et aux dispositions techniques du service gestionnaire (SPANC) et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

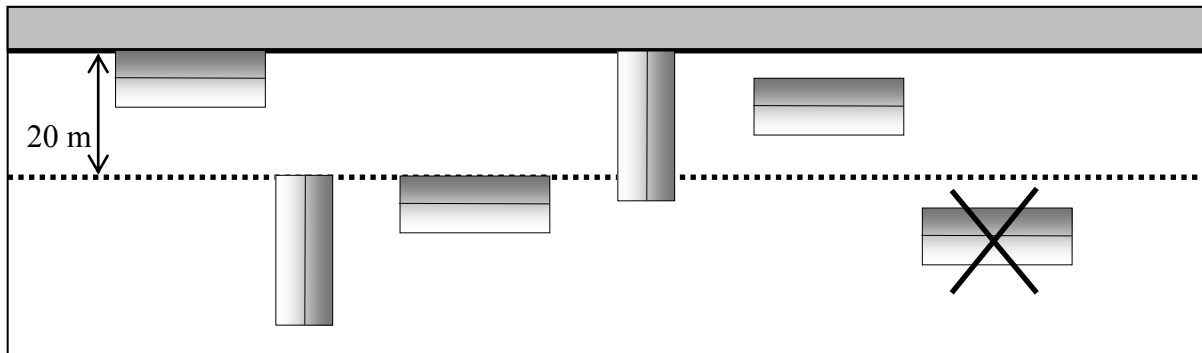
- En raison du caractère fortement hydromorphe des sols afin de permettre la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement autonome et la gestion des eaux pluviales, une superficie minimale de 750 m² est exigée pour toute parcelle susceptible d'accueillir une construction à vocation d'habitation.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif
- Aux aménagements et extension des constructions existante sous réserve qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre

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

- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - A l'alignement des voies et emprises publiques.
 - Soit en respectant un retrait de la façade sur rue maximal de 20 m par rapport aux limites d'emprise, à l'exception des annexes non affectées à l'habitation (cette distance est comptée à partir de la façade ou du pignon principal de la construction)

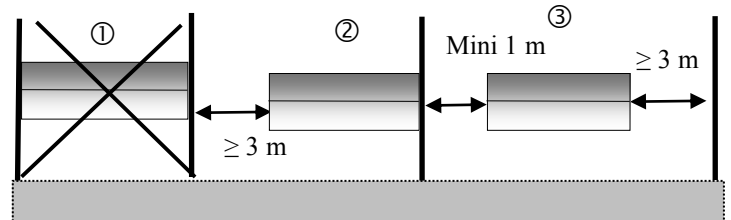


Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- A la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone UD

U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :
 - au plus sur une des deux limites latérales ②,
 - soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③

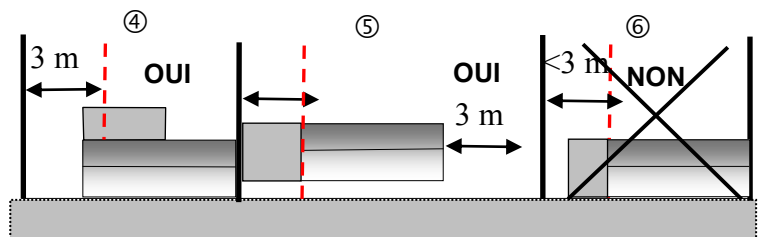


- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$), la distance par rapport à l'autre limite sera d'au minimum 1 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux limites de fond de parcelle.

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥.



- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même unité foncière.
- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance minimale entre chaque de 6 m.

U 9 EMPRISE AU SOL

- Au moins 50 % de l'emprise d'une unité foncière accueillant une construction devra rester perméable

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont l'emprise au sol dépasse déjà la limite énoncée ci-dessus sous réserve que ces travaux ou aménagements n'aient pas pour effet de réduire l'emprise initiale restée perméable.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

U 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est limitée à :
 - Habitations : deux niveaux habitables sans dépasser 10 m au faitage.
 - Annexes à l'habitation : 5 m au faitage
 - Bâtiment d'activités : 10 m au faitage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- Les volumes,
- La morphologie, la couleur, la pente des toits, et la nature des matériaux
- Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- Le traitement et la coloration des façades.

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions.

Préservation des éléments bâtis et naturels identifiés conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 :

- les éléments naturels (jardins, vergers, arbres remarquables, ...) devront faire l'objet d'une autorisation dès l'instant où leur destruction, suppression serait envisagée

- Les éléments bâtis identifiés devront respecter les caractéristiques architecturales et les matériaux du bâti existant dès l'instant où des travaux d'aménagement, de réfection, d'extension seraient envisagées au droit de ces constructions.

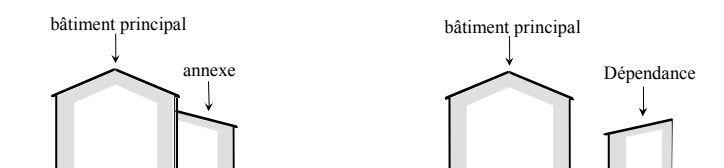
HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans et ne pas comporter de débord sur les pignons ou les parties de façade traitées en pignon.

Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un



seul pan si elles sont accolées à un bâtiment principal et qu'elles respectent la même pente de toit que la construction principale (à l'exception des vérandas pour lesquelles aucune pente n'est à respecter)

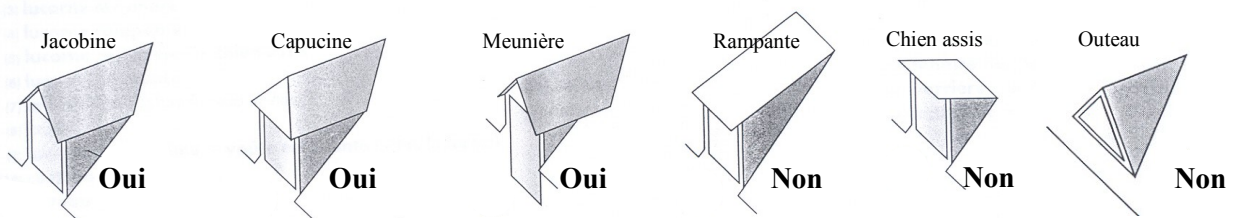
De même les dépendances isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur largeur est inférieure à 5m.

- Les toitures à la Mansart et à 4 pans sont interdites

- La pente des toits des bâtiments doit être comprise entre 35° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas pour les dépendances de moins de 15 m², aux éléments de liaison entre les bâtiments, ainsi qu'aux couvertures transparentes ou translucides.

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux est interdite.



- Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront de préférence se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnement de la façade.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile vieillie dans les nuances de rouges foncés à bruns. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaing, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions traditionnelles locales.

- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront dans les nuances des teintes traditionnelles du bâti (teinte sable ou ocrée) ; le blanc et les teintes trop claires et criardes sont à proscrire.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire, toitures végétalisées,...) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (piliers et portails exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue, les clôtures peuvent être composées :

- De murs pleins d'une hauteur maximale de 1,2 m recouverts d'un faitage en tuile, ces murs seront obligatoirement enduits sauf s'ils sont réalisés en pierre (toute imitation est interdite).
Toutefois des murs d'une hauteur supérieure pourront être édifiés en continuité de murs existants afin de conserver une harmonie dans le traitement de ces clôtures
- De grillage reposant ou non sur un mur de soubassement,
- D'éléments métalliques, ou en bois reposant sur un mur de soubassement.

En limite séparative, les clôtures peuvent être composées :

- De murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m, ces murs seront obligatoirement enduits sauf s'ils sont réalisés en pierre (toute imitation est interdite)
- De grillage reposant ou non sur un mur de soubassement,

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et clôture légère, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour la clôture).

Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL :

- Les équipements des services publics et d'intérêt collectif peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

U 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement,
- Dans le cadre d'opération d'aménagement un nombre de places supplémentaire sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé.)
- Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

U 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier.
- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.
- Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
- Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre (à l'exception des espaces d'épandage d'assainissement) ; les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte. Au moins la moitié de ces arbres à planter seront de type rosacé (arbres à fleurissement printanier).

U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

U 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

U 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone AU est une zone peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme et à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Tout projet même partiel à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation en particulier en termes de maillage de voirie et de gestion des eaux pluviales

AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

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

2) Accès et voirie

- les principes définis dans les orientations d'aménagement devront être respectés dans une logique de maillage des voiries et de rationalisation des accès

AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

- Sans objet

AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée,

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

- Les constructions et installations pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 1 m des voies et emprises publiques.

AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :
 - au plus sur une des deux limites latérales ②,
 - soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③
- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux limites de fond de parcelle.
- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent

AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Sans objet

AU 9 EMPRISE AU SOL

- Sans objet

AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Sans objet

AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Sans objet, cependant dans le cadre d'une opération d'aménagement des places supplémentaires seront à réaliser en complément des places exigées en complément de celles accompagnant les constructions.

AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet d'aménagement et de construction à l'exception des infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif devra intégrer un plan de paysagement composé d'essences locales.

AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet

AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut Débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. C'est un espace spécifique qui convient d'être préservé seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article R. 123-7 du code de l'Urbanisme.

Certains bâtiments en raison de leur caractère patrimonial et architectural font l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs elle comprend un secteur Ah qui correspond à un espace inclus au sein de la zone agricole mais dont la fonction n'est pas directement liée à l'exploitation (jardin d'agrément, annexes non agricoles,...)

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :

- Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quant elles sont liées à ces activités

- Les constructions d'habitation et leurs annexes si elles sont indispensables au fonctionnement de l'exploitation et liées à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinées au logement de l'exploitant ou de son personnel

- Dans les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1, les changements de destination suivants s'ils sont liés ou non à l'exploitation agricole :

- Pour l'implantation d'activités économiques autres qu'agricoles
- Dans un but d'hébergement touristique temporaire, lié au caractère rural (gîtes, chambres d'hôtes,...)
- Pour l'extension du logement existant sans création de nouveau logement

- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations.

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée,

Secteur Ah

- les annexes et les extensions d'une construction principale (garage, piscine, véranda, ...) dans la limite d'une surface totale et cumulée de plancher de 100 m². Cette surface est prise en compte à la date d'approbation du présent document

A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

A 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

- Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.

- Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et aux dispositions techniques du service gestionnaire (SPANC) et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le milieu naturel.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

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

- les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques

- Un recul supérieur peut être imposé et détermine au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives
- en limite séparative

Toutefois pour les constructions dont la hauteur dépasse 10 m le recul sera au moins égal à la hauteur de cette construction ($R=H$)

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

- Non réglementé

A 9 EMPRISE AU SOL

- non réglementée

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions à vocation d'activité ne pourra excéder 15 m (les éléments techniques ou spécifiques, tels que élévateurs, boisseaux de chargement, séchoirs ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces hauteurs)

- Pour les maisons d'habitation la hauteur est limitée à deux niveaux habitables sans dépasser 10 m au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Construction à usage d'habitation :

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

- Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- Les volumes,
- La morphologie, la couleur, la pente des toits, et la nature des matériaux
- Le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- Le traitement et la coloration des façades.

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

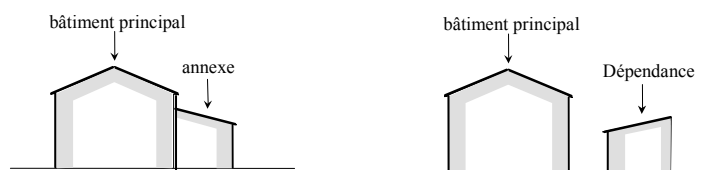
- Les toitures et les murs végétalisés sans exigence particulière de forme ou de pente
- Les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables)
- Les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique
- Tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions.

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

- Les toitures doivent être à deux pans et ne pas comporter de débord sur les pignons ou les parties de façade traitées en pignon.



Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont accolées à un bâtiment principal et qu'elles respectent la même pente de toit que la construction principale (à l'exception des vérandas pour lesquelles aucune pente n'est à respecter)

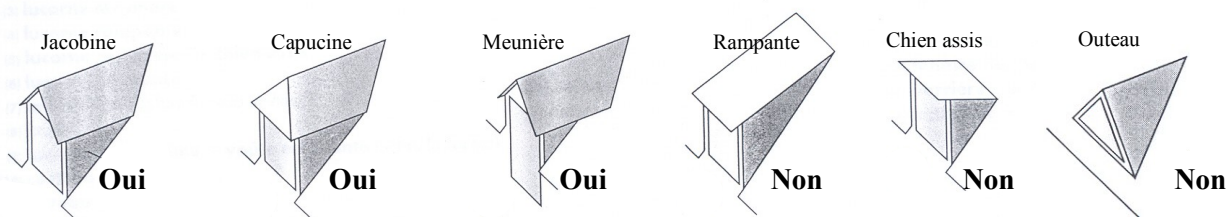
De même les dépendances isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur largeur est inférieure à 5m.

- Les toitures à la Mansart et à 4 pans sont interdites

- La pente des toits des bâtiments doit être comprise entre 35° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas pour les dépendances de moins de 15 m², aux éléments de liaison entre les bâtiments, ainsi qu'aux couvertures transparentes ou translucides.

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outeaux est interdite.



- Les fenêtres de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Elles devront de préférence se situer en partie basse des toitures et respecter l'ordonnement de la façade.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile vieillie dans les nuances de rouges foncés à bruns. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaing, briques creuses, plaques béton,...) est interdit.

- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions traditionnelles locales.

- Les enduits, badigeons ou peintures de façades seront dans les nuances des teintes traditionnelles du bâti (teinte sable ou ocrée) ; le blanc et les teintes trop claires et criardes sont à proscrire.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire, toitures végétalisées,...) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (piliers et portails exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

Les clôtures peuvent être composées :

- De murs pleins recouverts d'un faitage en tuile, ces murs seront obligatoirement enduits sauf s'ils sont réalisés en pierre (toute imitation est interdite)
- De grillage reposant ou non sur un mur de soubassement,
- D'éléments métalliques, en plastiques ou en bois reposant sur un mur de soubassement.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et clôture légère, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants (1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour la clôture).

Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

BATIMENTS D'ACTIVITES

Matériaux et couleurs

- Les bardages seront teintés ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.
- Les toitures seront de ton tuile terre cuite (dans les nuances de rouge à brun)
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

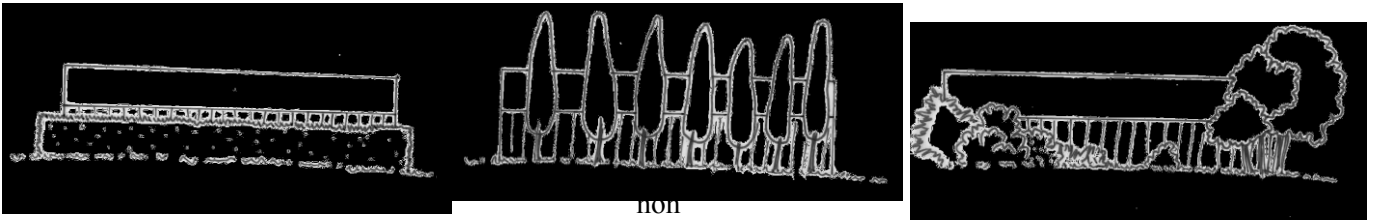
A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage

- Les essences locales sont les seules autorisées
- D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments



A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS

A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

A 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE : La zone N correspond aux espaces forestiers naturels et agricoles de la commune qu'il convient de préserver
La zone N comprend les secteurs suivants
- secteur Nc : relatif à l'exploitation du sous-sol
- secteur Nh : relatif à l'habitat diffus,
- secteur Nj : relatif à des espaces de jardins et vergers

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme :
- Conformément au décret n° 2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1er (décret en annexe).

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les ouvrages d'infrastructures ou de superstructure, les installations techniques, les installations et travaux constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés indépendamment des règles énoncées ci-après.

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.

Par ailleurs en secteur Nc sont autorisés

- L'exploitation de la ressource du sous-sol à condition que soit assuré le respect des modalités d'exploitation et de remise en état des sols fixées par l'autorisation préfectorale d'exploitation, et que celles-ci prévoient la réutilisation de l'ensemble des terrains exploités pour des affectations respectant la vocation naturelle de la zone : agriculture, boisement en particulier.
- Les installations à caractère industriel liées à l'exploitation des carrières et pendant la durée de l'autorisation d'exploiter, à condition que les nuisances et dangers, liés à l'exploitation puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les installations nécessaires pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage, à condition que les nuisances et dangers, liés à l'exploitation puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les travaux, ouvrages et installations nécessaires au transport des matériaux issus de l'exploitation de la ressource (ex : bandes transporteuses et piste d'exploitation), à condition qu'au terme de l'exploitation les terrains soient réaménagés suivant les dispositions appropriées à la remise en culture ou à la valorisation des milieux naturels et des paysages.
- Cette remise en état devra se faire par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. Les terres découvertes devront être décapées et stockées suivant des modalités assurant la qualité de la remise en état.

Par ailleurs en secteur en Nh sont autorisés

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre.
- L'adaptation, la transformation, l'extension des bâtiments existants sans création de nouveaux logements.
- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 20 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une Surface de Plancher maximale et cumulée de 50 m²:
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Par ailleurs en secteur en Nj sont autorisés

- Les constructions, les extensions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscine, épandage d'assainissement,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m² par unité foncière
- L'extension contigüe d'une construction à vocation d'habitation initialement présente dans la zone U dans la limite de 20 % de l'emprise au sol déjà construite
- Les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Toute opération doit prévoir un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Secteur Nc

Pendant l'exploitation

- La voirie d'accès à l'exploitation devra être limitée à une seule entrée, et fera l'objet d'intégration paysagère soignée. L'accès actuel de l'exploitation doit être de préférence utilisé.

- La localisation, le profil, l'aménagement et le traitement de la voirie d'accès à l'exploitation seront envisagés de façon à intégrer au mieux la circulation et son impact dans le paysage : notamment la gêne visuelle, les bruits, les poussières et la sécurité, sur la RD 92 en particulier.

2) Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Secteur Nc

Pendant l'exploitation

La continuité des chemins devra être préservée pendant l'exploitation. Ils devront contourner les zones d'exploitation et d'évacuation des matériaux pour des raisons de sécurité

Après l'exploitation

Les chemins seront réaménagés de façon à répondre aux usages propres à la zone naturelle restituée :

- Chemins d'exploitation agricoles
- Itinéraires de tourisme vert

Les chemins seront tracés, soit en suivant les anciens cheminements, soit en proposant de nouveaux parcours, d'une surface au moins équivalente. Pour dimensionner et dessiner ces chemins, il est nécessaire de prendre en compte :

- Les pratiques et destinations propres à ce site naturel et agricole (exploitation, chemin de randonnée,...)
- La nouvelle topographie
- Tout autre élément permettant d'intégrer ces chemins dans le paysage et de valoriser ce dernier

N 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire.

- Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et aux dispositions techniques du service gestionnaire (SPANC) et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet sauf impossibilité technique.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le milieu naturel.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé,

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

Zone N et secteur Nc

- les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques

Secteurs Nh et Nj

- Les extensions des constructions existantes devront être implantées en continuité de l'existant

- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimum de 5 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Un recul supérieur peut être imposé et détermine au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite
- soit en retrait en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R=H/2$) avec un minimum de 3 m

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété

N 9 EMPRISE AU SOL

- Aucune emprise au sol maximale n'est définie

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone N et secteur Nc

- Aucune prescription n'est définie

Secteurs Nh et Nj

- La hauteur des constructions est limitée à :

- 5 m au faîtage

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux et extensions effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone N et Nc

- Aucune prescription n'est définie

Secteur Nh

- Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Forme :

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes : ton tuile de terre cuite,
- La reproduction peinte ou dessinée de matériaux est interdite.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction ou d'extension de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- Les toitures terrasse et/ou végétalisées
- Les panneaux solaires
- Ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions

Clôtures :

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les murs pleins en façade sur rue sont interdits

Secteur Nj

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche, l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée,

- les murs pleins de clôtures sont interdits

Equipements d'intérêt général :

- Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

N 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

N 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales seront à privilégier.

Secteur Nj

- les parties arborées existantes devront être préservées dans le cas de constructions ou d'installations, les coupes et abattages d'arbres sont limitées.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- sans objet

N 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- Non réglementé