

Commune d'Aubigné



Plan Local d'Urbanisme ④ Règlement



AGENCE CESSON-SEVIGNE

5, square du Chêne Germain

35510 CESSON SEVIGNE

Tel/Fax : 02 99 38 13 40

ille.et.vilaine@planis.fr

SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville

50000 SAINT LO

Tel 02 33 75 63 52

Fax 02 33 75 62 47

contact@planis.fr

APPROBATION

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

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	4
Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones.....	11
ZONE UC.....	12
ZONE UE.....	16
ZONE 1AU	19
ZONE 2AU	24
ZONE A	26
ZONE NPA	31
ZONE NPB	34
ZONE NL.....	37
ZONE NA	40

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune d'Aubigné.

Le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du Code de l'Urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitat, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, *modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage ».*
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles règlementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en quatre zones :

La zone urbaine dite « zone U », à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement, est délimitée au plan par des tiretés et repérée par le sigle U. Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone compte deux secteurs : le secteur *UC* qui correspond au centre ancien, le secteur *UE* qui correspond à la zone urbaine plus récente.

Les zones à urbaniser dites « zones AU », auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et repérées par le sigle AU. Elles correspondent à des secteurs de la commune non bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation. On distingue le secteur 1AUE (à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat), le secteur 1AUa (à urbaniser à court terme à vocation d'activités) et la zone 2AUE (à urbaniser à long terme). Le secteur 2AUE devra intégrer 10% de logements sociaux dans les programmes neufs, cette servitude apparait au plan de zonage par un figuré particulier (hachures de petits points oranges).

La zone agricole dite « zone A », à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement, est délimitée au plan par des tiretés et repérée par le sigle A. Elle correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones naturelles et forestières dites « zones N », auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement, sont délimitées au plan par des tiretés et repérées par un sigle commençant par la lettre N. Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également les zones bâties hors du bourg.

Quatre secteurs naturels ont été définis sur la commune : le secteur *NPa* délimitant les espaces naturels remarquables notamment l'étang communal et ses abords ainsi que les différents cours d'eau qui sillonnent la commune ; le secteur *NPb* comprenant les espaces à protéger en raison des sites et paysages et où le développement de l'activité agricole

existante est autorisé ; le secteur *Na* correspondant à l'habitat diffus en milieu rural qui n'a pas de vocation agricole ; ainsi que le secteur *NL* regroupant les installations sportives au nord du bourg.

Ces zones incluent :

- Des emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 de Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage ;
- Des éléments du paysage à protéger conformément à l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques ;
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 et repérés aux 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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

D'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, des services publics et d'intérêt collectif, et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

ARTICLE 6 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 6, rue du Chapitre 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

De plus l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la Loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003 modifiant la Loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit :

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

ARTICLE 7 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- les constructions nouvelles à l'exception des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

ARTICLE 8 – ZONES HUMIDES

Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier.

Sur ces secteurs, les affouillements, exhaussements et la construction sont interdits.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

Des travaux relatifs à la sécurité des personnes, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide pourront y être réalisés.

ARTICLE 9 – 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.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE 10 – MARGES DE REcul

Les plans comportent des bandes grisées imposant un recul le long des voies routières départementales pour les constructions à usage d'habitation.

Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension (20 m² d'emprise, plus 30% du bâtiment existant, dans la limite de 70 m² supplémentaires) dès lors qu'elle se réalise en retrait ou dans le même alignement et sans diminution de la marge de reculement entre la construction et la voie.

Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.


Pour les autres constructions, le recul imposé est le suivant (application du règlement de voirie départementale) :

Axe	Classement	Marge de recul Usage habitation Hors agglomération	Marge de recul Autre usage Hors agglomération

RD 23	5 ^{ème} catégorie	25 mètres	25 mètres
RD 91	4 ^{ème} catégorie	25 mètres	25 mètres
RD 221	4 ^{ème} catégorie	25 mètres	25 mètres

ARTICLE 11 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES POUR LES BATIMENTS A PROTEGER EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1 7°ALINEA DU CODE DE L'URBANISME

Sont concernés :

- les éléments repérés au plan par le figuré suivant : *
- les murs et murets repérés au plan par le figuré suivant : 

Les travaux sur un élément du patrimoine communal doivent reprendre les matériaux, mises en œuvre et aspects d'origine ou de la même époque de la construction et restituer, dans le domaine du possible, les données d'origine.

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.


Les extensions de bâtiments et la construction d'annexes et de garages devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment concerné : la couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite. Les couleurs des façades devront s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune sera préconisée, répondant aux teintes des matériaux utilisés pour le bâtiment existant.

Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements et ouvertures) à la construction existante et aux clôtures.

ARTICLE 12 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune dispose d'un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU).

ARTICLE 13- PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est instauré en zone UC et sur l'ensemble des murs et murets et des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme : il s'agit du bâti repéré au plan de zonage par les figurés suivants : * , .

« Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Est assimilée à une démolition, l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse » (art. L.430-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 14 – DISPOSITIONS DIVERSES

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

- Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Clôture : En l'application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures devra être précédée d'une déclaration préalable.

Constructibilité et accès :

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les parcelles de ses voisins dans les conditions établies par l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

De manière générale et conformément à « L'article R111-5 du code de l'urbanisme, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune: « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

Extension : Des implantations différentes de celles définies à l'article 6 des dispositions de chaque zone pourront être admises dans le cas d'extension des bâtiments existants, ne respectant pas la règle, lorsqu'elles sont réalisées en prolongement ou en retrait desdits bâtiments. Cette extension est limitée à 20 m² d'emprise, auxquels pourront s'ajouter 30% de la surface du bâtiment existant, dans la limite de 70 m² supplémentaires.

Haie et alignement d'arbres : Les haies bocagères recensées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L. 123-1 7°alinéa du Code de l'Urbanisme. Ces plantations doivent être entretenues et maintenues . Elles pourront être coupées, mais devront être remplacées par un linéaire d'arbres de longueur équivalente.

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

Installation et équipement techniques : Les articles 5 à 14 des dispositions de chaque zone ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...).

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

Reconstruction après sinistre : La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre est autorisée quelle que soit la zone, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 de chaque zone, sous réserves des emprises et des volumes initiaux.

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.

Rappels :

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration préalable.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés, sauf dans les cas suivants :
 - S'il est fait application des dispositions du Livre I du code Forestier ;
 - Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues à l'article L.222-1 du code forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
 - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).
- Les défrichements sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés non classés supérieurs à 1 ha. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans (Code Forestier).

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.

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

- L'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Le stationnement isolé (sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur) ou collectif des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les campings,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles (extérieurs aux bâtiments),
- Les pylônes,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations,
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée.

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

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risque ou de nuisance incompatibles avec celle-ci.

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

Dans les opérations d'aménagement, les chemins piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les chemins piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Réseaux divers

A l'intérieur des ensembles d'habitations à créer, les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces immeubles, afin de respecter la continuité du front de rue existant et ainsi ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
- dans le cas d'extensions des bâtiments existants, ne respectant pas la règle, lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit à une distance minimale de 1,90 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé


ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble.

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

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

Les éléments repérés au plan par le figuré suivant : ✱, les murs et murets repérés au plan par le figuré suivant :  sont protégés au titre de l'article L123-1 7°alinéa de Code de l'Urbanisme et réglementés à l'article 11 des dispositions générales.

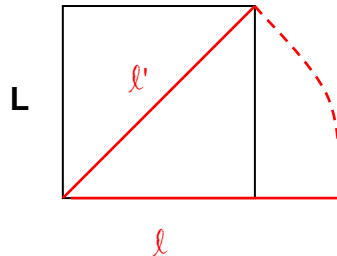
Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

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

1) Pour les constructions neuves

Volumétrie générale :

La longueur (l) de chaque bâtiment sera égale (tolérance 10%) à la diagonale du carré (l') ayant pour coté la largeur (L) de ce même bâtiment. Le faîtage du bâtiment principal sera parallèle à la façade coté rue.



Les toitures devront être composées de deux versants symétriques dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Une pente unique ou un toit plat pourront être admis pour les constructions en appentis ou en annexe.

Ouvrages en saillie :

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Matériaux apparents et couleurs :

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise. Les vérandas et les panneaux solaires sont autorisés.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra respecter le site et les constructions avoisinantes.

Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite. Le bois recouvrant ou constituant les murs extérieurs devra être recouvert d'une lasure de teinte chêne clair à chêne foncé.

Ouvertures :

Les dimensions des fenêtres devront être nettement verticales. Cette règle ne s'applique pas aux ouvertures des bâtiments à usage commercial.

Clôtures : Les clôtures seront traitées avec soin et respecteront le volume principal édifié sur la parcelle. Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Clôtures sur rue : Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales¹ mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Autres clôtures : Les clôtures latérales ne pourront excéder 2 mètres. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot.

¹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...

2) Pour les réhabilitations

Extension de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise. Les vérandas, les panneaux solaires sont autorisés.

Le bois recouvrant ou constituant les murs extérieurs devra être recouvert d'une lasure de teinte chêne clair à chêne foncé.

Réhabilitation :

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.

Abris de jardin :

Les abris de jardins devront s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement. Ils seront enduits dans des tons neutres.

Antennes :

Les antennes, y compris les paraboles et les relais téléphoniques doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

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

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

Il est prévu :

- Pour les constructions à usage d'habitat isolée : 2 places par logement,
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place pour 50 m² de SHON construite sans être inférieur à 1 place par logement.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol

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

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront plantés et/ou verdurés.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en cours de réalisation d'équipements, regroupant les secteurs d'extension du bourg. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.

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

- L'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Le stationnement isolé (sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur) ou collectif des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les campings,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles (extérieurs aux bâtiments),
- Les pylônes,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations,
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

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

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risque ou de nuisance incompatibles avec celle-ci.

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

Dans les opérations d'aménagement, les chemins piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les chemins piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Réseaux divers

A l'intérieur des ensembles d'habitations à créer, les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

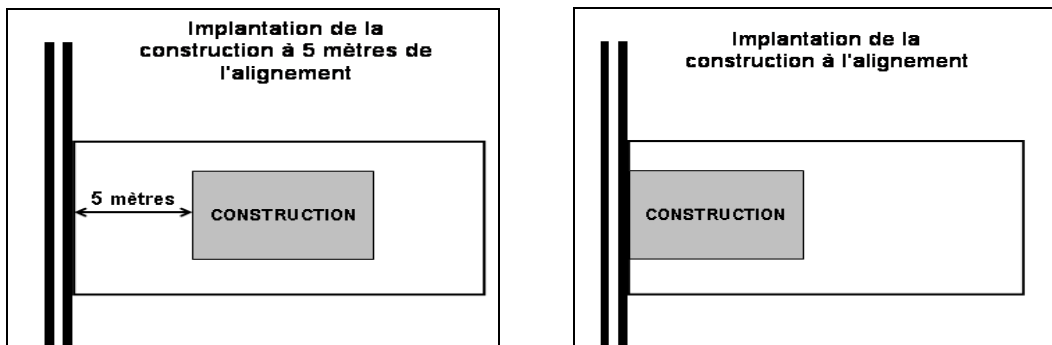
ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions et installations seront implantées à l'alignement des voies ou à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'extensions des bâtiments existants, ne respectant pas la règle, lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit à une distance minimale de 1,90 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes de toute nature, ne pourra dépasser 40% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.


ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

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

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

Les éléments repérés au plan par le figuré suivant : *, les murs et murets repérés au plan par le figuré suivant :  sont protégés au titre de l'article L123-1 7°alinéa de Code de l'Urbanisme et réglementés à l'article 11 des dispositions générales.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

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

Ouvrages en saillie :

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Matériaux apparents et couleurs :

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise. Les vérandas et les panneaux solaires sont autorisés.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite. Le bois recouvrant ou constituant les murs extérieurs devra être recouvert d'une lasure de teinte chêne clair à chêne foncé.

Clôtures

Les clôtures seront traitées avec soin et respectant le volume principal édifié sur la parcelle. Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot.

Les clôtures sur rue ne devront pas dépasser 1,50 mètres de hauteur et les autres clôtures 2 mètres de hauteur.

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

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

Il est prévu :

- Pour les constructions à usage d'habitat isolée : 2 places par logement,
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place pour 50 m² de SHON construite sans être inférieur à 1 place par logement.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères recensées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L123-1 7°alinéa de Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront plantés et/ou verdurés.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 1AU

Les zones « 1AU » sont des zones naturelles suffisamment équipées en périphérie où est prévue, à court terme, l'extension de l'agglomération.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone comporte :

- un secteur 1AUE, délimitant les espaces dont la vocation principale sera l'accueil d'habitat,
- un secteur 1AUA, réservé à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services.

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

Sur l'ensemble de la zone :

- L'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Le stationnement isolé (sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur) ou collectif des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les campings,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles (extérieurs aux bâtiments),
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

De plus, en secteur 1AUE :

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

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

Sur l'ensemble de la zone :

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

De plus, en secteur 1AUA :

Les habitations et locaux de gardiennage, à la condition d'être intégrés à l'intérieur du bâtiment à usage professionnel,

Les installations nécessaires au fonctionnement de la zone (foyers, restaurants),

Les établissements et installations créés ne devront pas poser de nuisances gênant la cohabitation avec les riverains.

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

En secteur 1AUE :

Dans les groupements d'au moins 4 habitations, les voies en impasse de plus de 20m à créer doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les chemins piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les chemins piétonniers existants (le cas échéant).

Les accès directs des constructions sur les voies publiques sont interdits.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Sur l'ensemble de la zone :**Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Assainissement eaux usées :Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Réseaux divers

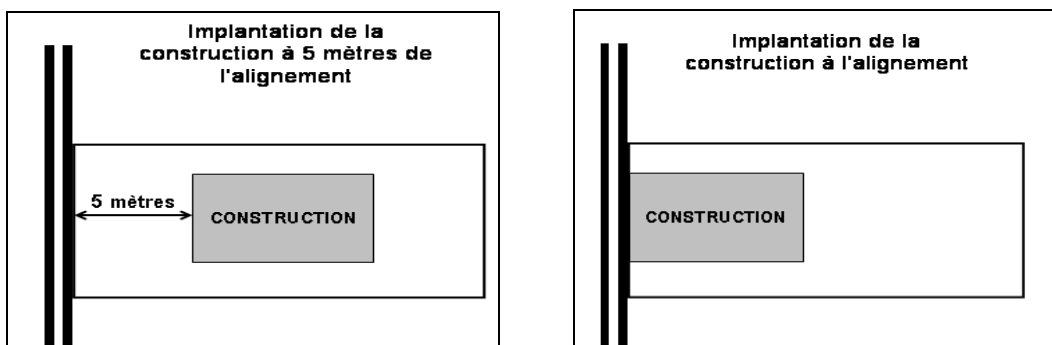
A l'intérieur des ensembles d'habitations à créer, les réseaux devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**En secteur 1AUE :**

Les constructions et installations seront implantées à l'alignement des voies ou à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Croquis :**En secteur 1AUA :**

Les constructions et installations seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Cependant, dans cette marge de reculement, pourront être implantés des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc...

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**En secteur 1AUE :**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit à une distance minimale de 1,90 mètres des limites séparatives.

En secteur 1AUA :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Sur les parcelles de faibles largeurs, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En secteur 1AUE :**

L'emprise au sol des constructions y compris les bâtiments annexes de toute nature ne pourra dépasser 40% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Pour les groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé ci dessus. Ceci sous réserve que l'emprise au sol de l'opération décomptée pour l'ensemble des constructions possibles ou projetées sur le terrain loti en emprises publiques et stationnement n'excède pas le pourcentage maximal fixé.

En secteur 1AUA :

L'emprise au sol des constructions y compris les bâtiments annexes de toute nature ne pourra dépasser 60% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourront dépasser 50% de la surface du bâtiment à usage professionnel, dans la limite de 80m² maximum.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Sur l'ensemble de la zone :**

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

En secteur 1AUE :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 6 mètres.

En secteur 1AUA :

La hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder 7 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement, la hauteur est prise du sol à l'égout de la toiture hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, hors acrotère et éléments constructifs spécifiques.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Sur l'ensemble de la zone :**

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région.

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

De plus, en secteur 1AUE :

Ouvrages en saillie :

Ils devront être intégrés à la construction, en harmonie avec celle-ci.

Matériaux apparents et couleurs :

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise. Les vérandas et les panneaux solaires sont autorisés.

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite. Le bois recouvrant ou constituant les murs extérieurs devra être recouvert d'une lasure de teinte chêne clair à chêne foncé.

Clôtures

Les clôtures seront traitées avec soin et respecteront le volume principal édifié sur la parcelle. Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. Les clôtures latérales ne pourront excéder 2 mètres.

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

De plus, en secteur 1AUA :

Matériaux apparents et couleurs :

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir la couleur de l'ardoise.

Les façades devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite. Tout matériau de façade non destiné à rester apparent devra être enduit.

Les teintes neutres seront également privilégiées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les éléments architecturaux.

Clôtures

Les clôtures seront traitées avec soin et respecteront le volume principal édifié sur la parcelle. Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. Les clôtures latérales ne pourront excéder 2 mètres.

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

Sur l'ensemble de la zone :

Il est prévu :

- Pour les constructions à usage d'habitat isolée : 2 places par logement,
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place pour 50 m² de SHON construite sans être inférieur à 1 place par logement.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol.

De plus, en secteur 1AUA :

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Les haies bocagères recensées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L123-1 7°alinéa de Code de l'Urbanisme.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots doit comprendre un ou des espaces communs, plantés de végétaux de tout développement. Les espaces communs (exemples : espaces verts, aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt de déchets et de tout stockage à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront plantés et/ou verdurés.

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

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 2AUE

Les zones à urbaniser dites zones « 2AUE » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Ce secteur devra intégrer 10% de logements sociaux.

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

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol, sauf celui mentionné à l'article 2AU-2.

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

Les installations et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone. Ce secteur devra intégrer 10% de logements sociaux.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

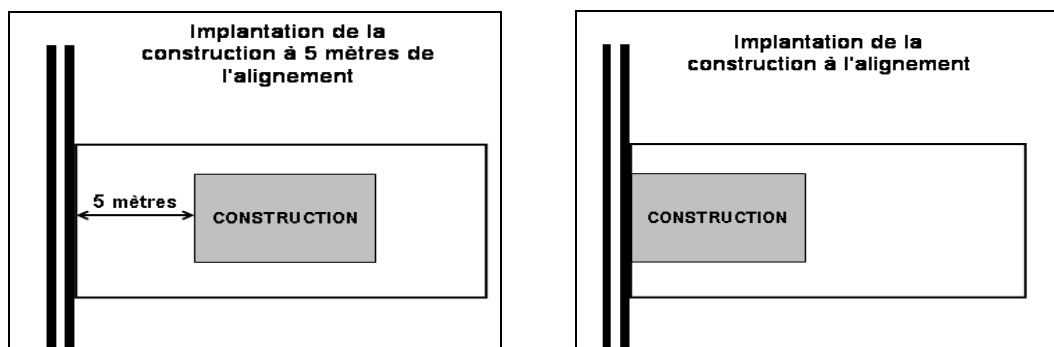
ARTICLE 2AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions et installations seront implantées à l'alignement des voies ou à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Croquis :



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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparatives,
- soit à une distance minimale de 1,90 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A

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

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

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

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

Les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires :

- à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole (article L311-1 du Code Rural)²,
- à l'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping) et ne seront admises que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle,
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

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

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

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

Le logement de fonction sera permis sous réserve qu'il se situe à moins de 100 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation dont il ressort et à plus de 100 mètres des bâtiments et installations relevant d'une autre exploitation.

Les travaux d'extension et de restauration des constructions agricoles existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'un tiers,

Les travaux d'extension et de restauration des constructions d'habitation existantes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation,

Les travaux de changement de destination des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre et/ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et d'être située à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole.

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

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

Se référer aux Dispositions Générales (Partie1).

² sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée.

Pour les bâtiments agricoles, la réalisation de puits sera autorisée.

Assainissement eaux usées :

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

Le traitement des eaux usées des bâtiments et installations agricoles devra répondre à la réglementation en vigueur correspondant à l'activité.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

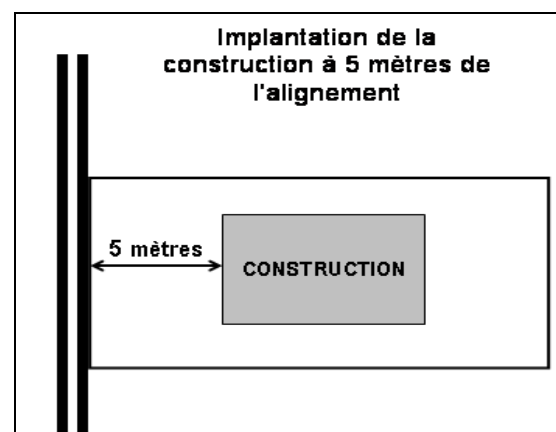
Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non règlementées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1,90 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,

- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Projets de construction à usage d'habitation :

Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble.

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

Projets de construction de bâtiment agricole :

La hauteur des bâtiments à usage agricole ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement.

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

Les éléments repérés au plan par le figuré suivant : * sont protégés au titre de l'article L123-1 7° alinéa de Code de l'Urbanisme et règlementés à l'article 11 des dispositions générales.

Projets de construction à usage d'habitation :

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

La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise. Les toits terrasses sont interdits pour les constructions principales. Les vérandas et les panneaux solaires sont autorisés.

Les annexes devront s'intégrer au paysage bâti environnant.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales³ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Projets de construction de bâtiment agricole :

Les façades seront réalisées en matériaux de bonne qualité, en harmonie de couleur soit avec l'environnement naturel soit avec le bâti existant.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Les toitures devront être réalisées en matériaux de bonne qualité. Les toitures translucides sont autorisées. Les toitures réfléchissantes sont interdites.

³ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viome (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp, le Cormier ...

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

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

Se référer aux Dispositions Générales (Partie 1).

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

Les haies bocagères recensées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L123-1 7°alinéa de Code de l'Urbanisme. Ces plantations doivent être entretenues, maintenues ou remplacées par un linéaire d'arbres équivalent.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE NPA

Le secteur NPa est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2.

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

Les constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation des sites,

Les chemins piétonniers, les objets mobiliers et les aires de stationnement destinés à l'accueil du public ou à la gestion des sites, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,

Les clôtures et les petits locaux de stockage nécessaires à l'activité forestière,

Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire à la restauration ou à la création de zones humides ainsi qu'à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec).

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

Se référer aux Dispositions Générales (Partie1).

ARTICLE NPA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée.

Assainissement eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE NPA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

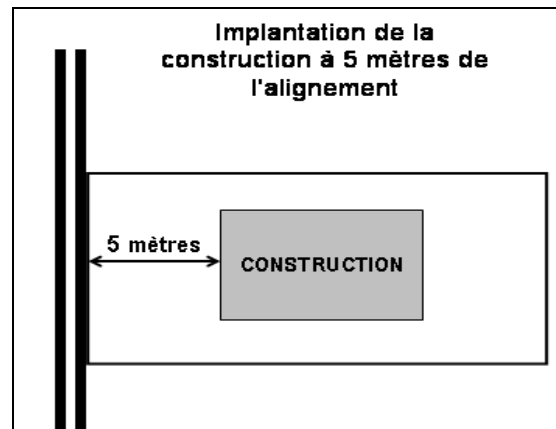
Les caractéristiques des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Croquis :



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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1,90 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE NPA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NPA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères recensées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L123-1 7°alinéa de Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, sont autorisées les espèces locales dominantes.

ARTICLE NPA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE NPb

Le secteur NPb est une zone naturelle, équipée ou non qui regroupe les secteurs à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent, où l'activité agricole, la station d'épuration et la création d'un parking de covoiturage sont autorisées à la condition de s'intégrer à l'environnement naturel.

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2.

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

Les constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site,

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière,

Les constructions, installations et extensions des bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations agricoles existantes, ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole⁴, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers,

Les constructions, installations et extensions nécessaires à la station d'épuration,

Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'un parking de covoiturage, à la condition qu'elles s'intègrent au paysage environnant,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou contribuant à une amélioration de l'état existant, à la réalisation de systèmes de rétention ou de régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

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

Se référer aux Dispositions Générales (Partie1).

ARTICLE NPb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée.

Assainissement eaux usées :

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

Le traitement des eaux usées des bâtiments et installations agricoles devra répondre à la réglementation en vigueur correspondant à l'activité.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

⁴ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (L. 311.1 du code rural)

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

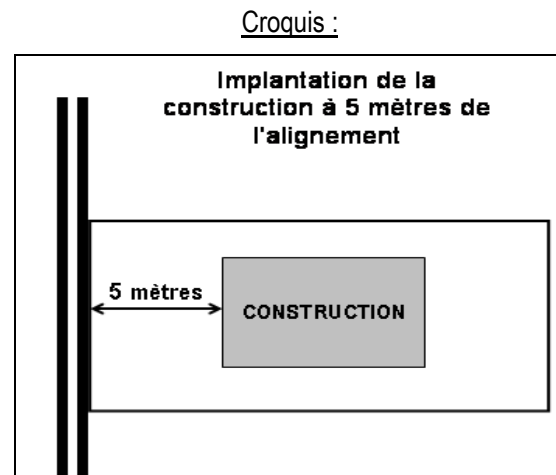
ARTICLE NPB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.



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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1,90 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE NPB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des locaux de stockage à usage forestier est limitée à 15 m².

ARTICLE NPB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur des bâtiments à usage agricole ne peut excéder 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement.

La hauteur des locaux de stockage à usage forestier ne peut excéder 4 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement.

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

Les façades seront réalisées en matériaux de bonne qualité.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Les toitures devront être réalisées en matériaux de bonne qualité.

De plus pour les projets de construction de bâtiment agricole :

Les toitures réfléchissantes sont interdites. Les toitures translucides sont autorisées.

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

Se référer aux Dispositions Générales (Partie 1).

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères recensées au plan de zonage sont protégées au titre de l'article L123-1 7°alinéa de Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, sont autorisées les espèces locales dominantes.

ARTICLE NPB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE NL

Le secteur NI est une zone naturelle, équipée ou non, qui regroupe les secteurs à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent, où les équipements sportifs et de loisirs sont autorisés à la condition de s'intégrer à l'environnement naturel.

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2.

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

Les constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions d'équipements légers de sports et de loisirs (terrain de football, aire de pique-nique, parcours sportifs...),

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou contribuant à une amélioration de l'état existant, à la réalisation de systèmes de rétention ou de régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

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

Se référer aux Dispositions Générales (Partie1).

ARTICLE NL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée.

Assainissement eaux usées :

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

Le traitement des eaux usées des bâtiments et installations agricoles devra répondre à la réglementation en vigueur correspondant à l'activité.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE NL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

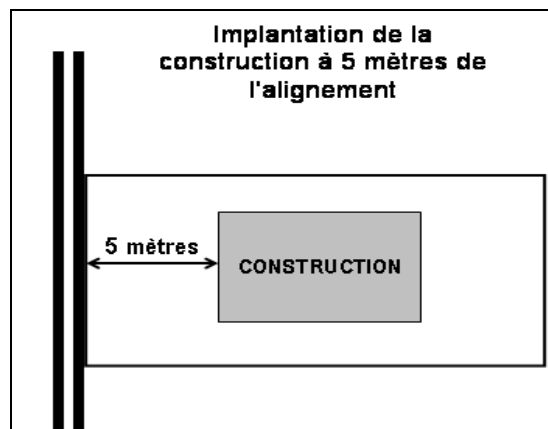
Les caractéristiques des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Croquis :



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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1,90 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE NL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

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

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de bonne qualité.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir la couleur de l'ardoise et devra être de bonne qualité. Les toitures réfléchissantes sont interdites.

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

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

Se référer aux Dispositions Générales (Partie 1).

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

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, **sont autorisées les espèces locales dominantes.**

ARTICLE NL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE NA

Le secteur Na est un secteur naturel, équipé ou non, qui regroupe l'habitat dispersé en milieu rural à être rénové et n'ayant pas de vocation agricole. Les bâtiments recensés dans la liste du patrimoine bâti protégés pourront faire l'objet d'un changement de destination.

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2.

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

Les constructions et équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,

La rénovation et le changement de destination des constructions existantes et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre et/ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et d'être situés à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole,

Le changement de destination des bâtiments recensés dans la liste du patrimoine bâti protégés et repéré par le figuré* au plan de zonage.

L'extension des constructions existantes et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural (bâtiment en terre et/ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques, sans permettre la création d'un logement supplémentaire et d'être situés à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole,

L'extension des établissements artisanaux existants à la date d'approbation du P.L.U., à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone, qu'ils soient situés à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques ou les nuisances qui en découlent,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou contribuant à une amélioration de l'état existant, à la réalisation de systèmes de rétention ou de régulation des eaux pluviales et à la sécurité incendie.

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

Se référer aux Dispositions Générales (Partie1).

ARTICLE NA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

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

En cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation individuelle pourra être autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée.

Assainissement eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

ARTICLE NA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

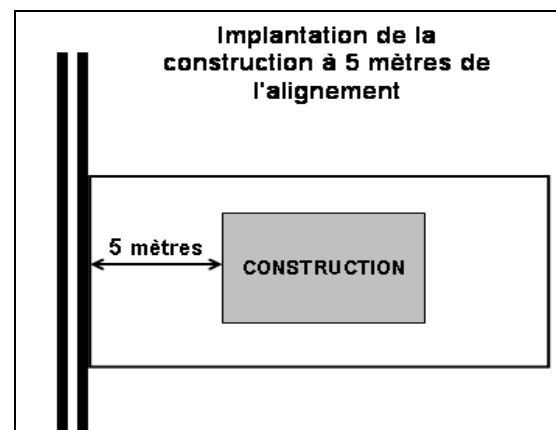
ARTICLE NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non réglementées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Croquis :



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

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 1,90 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE NA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20 m², plus 30% du bâtiment existant, dans la limite de 70 m² supplémentaires,

La surface de l'ensemble des annexes sur terrain nu ou bâti (hors garage) ne pourra excéder 20 m² d'emprise au sol,

La surface de l'ensemble des annexes à usage professionnel ne pourra excéder 40m² d'emprise au sol,

La surface d'un ou plusieurs garage(s) en annexes à une habitation existante ne pourra excéder 40 m² d'emprise au sol.

ARTICLE NA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

Projets de rénovation et d'extension de bâtiments à usage d'habitation :

Le nombre de niveaux ne pourra excéder, sous-sol non compris, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de comble,

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

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Pour les constructions à usage artisanal :

La hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder 6 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement.

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

Les éléments repérés au plan par le figuré suivant : * sont protégés au titre de l'article L123-1 7°alinéa de Code de l'Urbanisme et règlementés à l'article 11 des dispositions générales.

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

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons et usages dans la construction traditionnelle de la région. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales⁵ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Pour les réhabilitations, changements de destination ou extensions des bâtiments à usage d'habitation :

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise. Hormis dans le cas de continuité du bâti existant, l'utilisation de la tuile pour la réalisation de toitures est interdite. Les toits terrasses sont interdits pour les constructions principales. Les vérandas et les panneaux solaires sont autorisés.

Pour les réhabilitations, changements de destination ou extensions des bâtiments anciens

Les changements de destination et la transformation des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions.

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

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra avoir l'aspect de l'ardoise. Hormis dans le cas de continuité du bâti existant, l'utilisation de la tuile pour la réalisation de toitures est interdite. Les toits terrasses sont interdits pour les constructions principales. Les vérandas et les panneaux solaires sont autorisés.

Pour les constructions à usage artisanal :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de bonne qualité.

Les toitures devront être réalisées en matériaux de bonne qualité. Les toitures réfléchissantes sont interdites.

⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viome (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

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

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

Se référer aux Dispositions Générales (Partie 1).

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, **sont autorisées les espèces locales dominantes.**

ARTICLE NA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé