

Plan Local d'Urbanisme de La Haye-Pesnel

Règlement écrit

Approbation du PLU le 9 avril 2015

Modification simplifiée le 17 novembre 2022

ZONE URBAINE DITE « U »

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

Sont interdits :

Dans toute la zone (Ua, Uc, Ue et Ux) :

- L’ouverture et l’exploitation de carrières
- Les sous-sols dans les secteurs pour lesquels le niveau de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux peut se trouver entre 0 et 2,5 mètres de profondeur selon les données de la DREAL
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, sauf cas prévus à l’article U2
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux autorisés à l’article U2

Dans les secteurs Ua, Uc et Ue :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l’environnement, soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, mobil-homes, de camping-cars ou de bateaux

Dans le secteur Ux :

- Les constructions à usage d’habitation à l’exception de celles mentionnées à l’article U2

Dans le secteur Ue :

- Les constructions à usage d’habitation à l’exception de celles mentionnées à l’article U2
- Les bâtiments d’activités destinés au commerce, à l’artisanat, et à l’industrie

Dans la zone inondable reportée sur le « Plan des éléments naturels » :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d’infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l’exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues ;
- La reconstruction de bâtiments suite à un sinistre lié à l’aléa inondation

Dans les zones de remontée de nappe reportées sur le « Plan des éléments naturels » :

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d’inondation des réseaux et sous-sols :
 - o Interdiction des sous-sols,
 - o Interdiction de l’assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
 - o Interdiction d’infiltrer l’eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d’inondation des sous-sols :
 - o Interdiction des sous-sols,
 - o Interdiction de l’assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les rues commerçantes identifiées au règlement graphique :

- Le changement de destination des constructions relevant de la destination « Commerce et activités de service » vers la destination « Habitation », sauf dans les cas où il est possible d’attester une vacance du bâtiment depuis 5 ans ou plus.

ARTICLE U 2 – TYPES D’OCCUPATION ET D’UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions dans toute la zone (Ua, Uc, Ue, Ux) :

- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone ou pour la restauration et la création de talus plantés.
- Les installations et travaux permettant l’utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d’être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.

En secteurs Ua et Uc :

- Les commerces, artisans et autres activités y compris les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration, sous réserve d’être compatibles avec la proximité d’habitations
- Les projets de construction portant sur une unité foncière de plus de 1.500 m² sous réserve de s’inscrire dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble de la zone concernée après validation du projet par le conseil municipal
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars, mobil homes ou de bateaux de plus de trois mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d’un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d’utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an

En secteurs Ue :

- La construction de bâtiments, leur extension ou l’implantation d’installations sous réserve d’être destinés au public ou de présenter un intérêt collectif
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement de camping
 - Les constructions et extensions à usage d’habitation seulement si les logements sont destinés au gardiennage, à la surveillance, à la direction ou au personnel des établissements implantés dans la zone
 - La construction de logements, ou la réhabilitation de bâtiments existants en logements, sous réserve que ces derniers soient destinés à un hébergement temporaire et d’intérêt social ou collectif

En secteurs Ux :

- Les habitations sous réserve d’être destinées au gardiennage ou à la surveillance des établissements implantés dans la zone et d’être intégrées dans le bâtiment à usage professionnel, dans la limite d’un seul logement

Dans la zone inondable reportée sur le « Plan des éléments naturels » :

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d’un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l’importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d’Incendie et des Secours.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Dans les opérations d’aménagement, quel que soit le secteur, les cheminements piétonniers doivent être assurés, en liaison le cas échéant avec les cheminements piétonniers existants.

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

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de produire des eaux usées doit être raccordée au réseau d’assainissement collectif.

En l’absence de réseau collectif d’assainissement, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d’assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma directeur d’assainissement, et stipulées par le S.P.A.N.C. (Service Public d’Assainissement Non Collectif).

Le branchement au réseau collectif sera obligatoire dès la réalisation ou l’extension de celui-ci.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d’épuration n’est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales :

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

- dans le réseau collecteur, lorsqu’il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l’aménageur, permettant l’écoulement des eaux pluviales, après accord des services compétents

À l’exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs de stockage, de recyclage et d’infiltration seront favorisés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Électricité et autres réseaux souples :

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir l’enfouissement des lignes et canalisations, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des parcelles non desservies par l’assainissement collectif, devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d’installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d’Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

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

En secteurs Ua, Uc, Ue :

Les nouvelles constructions devront être implantées à l’alignement de fait lorsqu’il existe. A défaut d’alignement de fait existant, elles devront être implantées :

- soit à l’alignement de l’emprise publique ou de la voie privée,
- soit selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l’emprise des voies.

En secteur Ux :

Les constructions seront implantées au minimum à 5 mètres de l’emprise publique.

Pour l’ensemble de la zone U :

Quels que soient les secteurs (Ua, Uc, Ue, Ux), des implantations différentes seront admises pour les extensions des constructions existantes non implantées à l’alignement, dans le prolongement de celles-ci.

En outre, les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif. Elles ne s’appliquent pas non plus aux clôtures et murs de clôtures.

Toutefois, dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu’elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

En secteurs Ua, Uc, Ue :

Les constructions, y compris les annexes et appentis, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres est réduite à 2 mètres pour :

- les appentis accolés au bâtiment principal,
- les annexes, garages, et abris de jardins ne dépassant pas 4 m de haut (hauteur mesurée au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).

En secteur Ux :

Les constructions, installations et extensions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Pour l’ensemble de la zone U :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d’intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles précédemment définies.

Nonobstant les règles prescrites ci-dessus, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation.

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

Non réglementé

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ua :

Les hauteurs maximales des constructions ne doivent pas excéder 9 mètres à l’égout de toit ou à l’acrotère et 13 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Le nombre maximum de niveaux est fixé à 4 (rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménagés ou non).

En secteur Uc :

Les hauteurs maximales des constructions, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 7 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Le nombre maximum de niveaux est fixé à 3 (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés ou non).

En secteur Ux :

Les hauteurs maximales des bâtiments ne devront pas excéder 9 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère et 13 m au faitage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-delà des limites précédemment définies, seront tolérés :

- Pour l’ensemble de la zone U (secteurs Ua, Uc, Ue Ux) :
 - o des installations d’intérêt collectif,
 - o des ouvrages techniques de faible emprise (antenne, cheminée, ...)
- En secteur Ux :
 - o des ouvrages spécifiques exceptionnels (silos,...).

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l’article R111.21 du code de l’urbanisme :

« 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. »

Aspect

Les constructions devront être adaptées au terrain naturel.

Pour les projets d’inspiration traditionnelle, non issus d’une démarche de création architecturale,

- Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 mètre mesurés entre tout point du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant les travaux.
- Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

L’aspect des constructions, ainsi que des annexes, devra aller dans le sens d’une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

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

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses,..., devront être recouverts d’un enduit, d’un parement ou d’un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrits pour les façades et pignons.

En secteur Ua :

Pour la restauration de bâtiments anciens traditionnels :

- Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant.
- La pierre de pays constituera le matériau dominant. La pierre éventuellement démontée devra être réutilisée en priorité pour les façades visibles de la rue. A défaut, le bois est préconisé, ou l’emploi de matériaux recouverts d’un enduit, qui devra être de ton neutre et en harmonie avec les constructions traditionnelles.

En secteurs Ua, Uc :

Pour les nouvelles constructions :

- Les couleurs des façades devront présenter une tonalité neutre, en harmonie avec les constructions traditionnelles et le paysage.

Pour les extensions des constructions existantes et les annexes :

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants, ainsi que l’environnement.
- En cas d’élévation, l’aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le bâtiment existant et les constructions avoisinantes.

En secteur Ux :

Les teintes des bâtiments devront favoriser leur insertion dans la zone d’activité et leur intégration dans le paysage.

Toitures

Les toitures des constructions, y compris de leurs annexes, devront s’harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ou pouvant présenter un aspect éblouissant, ainsi que de la tuile canal¹, y compris pour les annexes, est interdite.

L’installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d’être intégré à la toiture.

En secteur Ua :

¹ Tuile canal : dite aussi tuile ronde, a l’aspect d’une gouttière de forme légèrement tronconique

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra présenter l’aspect de l’ardoise ou du zinc ; il devra être de teinte grisée.

Des dérogations à cette règle pourront être données par l’autorité compétente en matière d’autorisations d’urbanisme dans le cas de constructions mobilisant les énergies renouvelables, ou visant à mieux gérer les eaux pluviales (toitures terrasses végétalisées, etc.) ou encore de constructions issues d’une démarche de création architecturale, sous réserve d’une bonne intégration dans le paysage et d’absence de gêne pour le voisinage.

Clôtures :

En secteurs Ua, Uc :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage.

Sont interdits :

- Les panneaux de béton, plein ou évidés d’une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les murs et les panneaux occultants, d’une hauteur de plus de 1,50 mètres ; Pour les murs, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d’un enduit ou d’un parement en harmonie avec la construction principale.
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d’une haie composée d’essences locales.

Les haies devront être constituées d’essences locales ; elles ne devront notamment pas comporter de thuya, ni se composer majoritairement de laurier palme.

Exceptionnellement, et sous réserve d’une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d’une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu’ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l’occupation ou à l’activité des constructions édifiées.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Tout nouveau bâtiment à usage de commerce, bureaux, d’artisanat ou d’industrie, ainsi que tout nouveau bâtiment d’intérêt collectif ou abritant des services publics devra a minima prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d’accueil dudit bâtiment.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l’article L.123-1-5 III 2° du Code de l’Urbanisme. (Remarque : le long des voies et chemins, les éléments identifiés, lorsqu’ils existent, concernent les deux côtés).

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou les talus, seront soumis à déclaration préalable en mairie.

Le maire peut donc décider de s’opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l’élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d’essences végétales locales et ce dans l’objectif de restituer ou d’améliorer l’intérêt de l’élément supprimé.

Toute coupe à blanc d’une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l’objet d’une replantation à l’aide d’essences végétales locales adaptées et préalablement définie par les structures compétentes.

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l’existence et la pérennité de la haie concernée.

Cela implique que :

- Est soumis uniquement à déclaration préalable : l’arrachage et ou le dérasement d’une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- N’est pas soumis à déclaration préalable : l’entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l’objet d’un traitement paysager.

Des rideaux d’arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

En secteurs Ux, Ue :

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

ZONE À URBANISER À COURT OU MOYEN TERME DITE « 1AU »

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

Sont interdits,

- L’ouverture et l’exploitation de carrières
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs
- Les sous-sols dans les secteurs pour lesquels le niveau de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux peut se trouver entre 0 et 2,5 mètres de profondeur selon les données de la DREAL
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux autorisés à l’article 1AU2
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l’environnement, soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles
- Toute construction nouvelle à usage agricole
- Les garages collectifs pour hivernage de caravanes, mobil-homes, campings-cars ou de bateaux

Dans les zones de remontée de nappe, reportées sur le « Plan des éléments naturels », sont interdits :

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d’inondation des réseaux et sous-sols :
 - o Interdiction des sous-sols,
 - o Interdiction de l’assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
 - o Interdiction d’infiltrer l’eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d’inondation des sous-sols :
 - o Interdiction des sous-sols,
 - o Interdiction de l’assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D’OCCUPATION ET D’UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone ou pour la restauration et la création de talus plantés.
- Les installations et travaux permettant l’utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d’être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage

- Les constructions et extensions, ainsi que l’édification d’annexes, sous réserve cumulativement
 - o d’être compatibles le cas échéant avec les orientations d’aménagement et de programmation définies dans le dossier de PLU
 - o de respecter un aménagement cohérent de l’ensemble de la zone
 - o de présenter une densité minimale de 15 logements par hectare
- Les constructions sous réserve qu’elles n’engendrent pas de différence de niveau en exhaussement qui soit supérieure à 0,80 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.
- Les commerces, artisans et autres activités y compris les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration, ainsi que leurs entrepôts, sous réserve d’être compatibles avec la proximité d’habitations
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou mobil homes de plus de trois mois sous réserve :
 - o de se situer dans des remises ou bâtiments existants,
 - o ou dans le cas d’un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d’utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

En outre, les caractéristiques des voies doivent :

- Être compatibles le cas échéant avec les orientations d’aménagement et de programmation définies dans le dossier de PLU (le tracé des voies, l’emplacement des accès,... sont indicatifs et devront être respectés dans l’esprit)
- Être adaptées à la destination ainsi qu’à l’importance du trafic généré par le projet
- Permettre le passage des engins de lutte contre l’incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d’Incendie et des Secours
- Pour les impasses, être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

Dans les opérations d’aménagement, les cheminements doux doivent être assurés, en liaison le cas échéant avec les cheminements existants, et conformément avec les orientations d’aménagement et de programmation.

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

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits (notamment par une activité économique) ou si la station d’épuration n’est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales :

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

- dans le réseau collecteur, lorsqu’il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l’aménageur, permettant l’écoulement des eaux pluviales.

À l’exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL en annexes), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les dispositifs de stockage, de recyclage et d’infiltration sont favorisés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Électricité et autres réseaux souples :

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir l’enfouissement des lignes et canalisations, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- soit à l’alignement de l’emprise publique ou de la voie privée de desserte
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l’emprise des voies².

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif. Elles ne s’appliquent pas non plus aux clôtures et murs de clôtures.

Toutefois, dans tous les cas, les constructions et installations devront être implantées de telle sorte qu’elles ne gênent pas la circulation. Elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions, y compris les annexes et appentis, seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, cette distance minimale de 3 mètres est réduite à 2 mètres pour :

- les appentis accolés au bâtiment principal,
- les annexes, garages, et abris de jardins ne dépassant pas 4 m de haut (hauteur mesurée au faitage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d’intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles précédemment définies.

Nonobstant les règles prescrites ci-dessus, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation.

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

Non réglementé

² Les chemins non revêtus ne sont pas considérés comme « voies ».

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs maximales des constructions, ainsi que leurs annexes, ne doivent pas excéder 7 mètres à l’égout du toit ou à l’acrotère et 11 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Le nombre maximum de niveaux est fixé à 3 (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés ou non).

Au-delà des limites précédemment définies, seront tolérés :

- des installations d’intérêt collectif,
- des ouvrages techniques de faible emprise (antenne, cheminée, système de ventilation...);

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l’article R111.21 du code de l’urbanisme :

« 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. »

Aspect

Pour les projets d’inspiration traditionnelle, non issus d’une démarche de création architecturale,

- Il ne pourra être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0,80 mètre mesurés entre tout point du rez-de-chaussée et le terrain naturel avant les travaux.
- Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume.

L’aspect des constructions, ainsi que des annexes, devra aller dans le sens d’une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

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

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises,... réalisées avec des

moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses,..., devront être recouverts d’un enduit, d’un parement ou d’un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Façades

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrits pour les façades et pignons.

Pour les nouvelles constructions :

Les couleurs des façades devront présenter une tonalité neutre, en harmonie avec les constructions traditionnelles et le paysage.

Pour les extensions des constructions et les annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants, ainsi que l’environnement.

En cas d’élévation, l’aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le bâtiment existant et les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures des constructions, y compris de leurs annexes, devront s’harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Toute utilisation de matériau hétéroclite, ou pouvant présenter un aspect éblouissant, ainsi que de la tuile canal, y compris pour les annexes, est interdite.

L’installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d’être intégré à la toiture.

Clôtures

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage. Sont interdits :

- Les panneaux de béton, plein ou évidés d’une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les murs et les panneaux occultants, d’une hauteur de plus de 1,50 mètres ; Pour les murs, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d’un enduit ou d’un parement en harmonie avec la construction principale.
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d’une haie composée d’essences locales.

Les haies devront être constituées d’essences locales ; elles ne devront notamment pas comporter de thuya, ni se composer majoritairement de laurier palme.

Exceptionnellement, et sous réserve d’une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus 1 mètre de haut non doublés d’une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu’ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l’occupation ou à l’activité des constructions édifiées.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s’implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Tout nouveau bâtiment à usage de commerce, bureaux, d’artisanat ou d’industrie, ainsi que tout nouveau bâtiment d’intérêt collectif ou abritant des services publics devra a minima prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d’accueil dudit bâtiment.

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

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l’article L.123-1-5 III 2° du Code de l’Urbanisme. (Remarque : le long des voies et chemins, les éléments identifiés, lorsqu’ils existent, concernent les deux côtés).

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou les talus, seront soumis à déclaration préalable en mairie.

Le maire peut donc décider de s’opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l’élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d’essences végétales locales et ce dans l’objectif de restituer ou d’améliorer l’intérêt de l’élément supprimé.

Toute coupe à blanc d’une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l’objet d’une replantation à l’aide d’essences végétales locales adaptées et préalablement définie par les structures compétentes.

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l’existence et la pérennité de la haie concernée.

Cela implique que :

- Est soumis uniquement à déclaration préalable : l’arrachage et ou le dérasement d’une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- N’est pas soumis à déclaration préalable : l’entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l’objet d’un traitement paysager.

Des rideaux d’arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.

ZONE A URBANISER A LONG TERME **DITE « 2AU »**

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

Sont interdits :

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

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D’OCCUPATION ET D’UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

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

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

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d’organisation de la zone défini dans le document d’orientations d’aménagement. Le tracé des voies et l’emplacement des accès sont indicatifs : ils devront être respectés dans l’esprit.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

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

Les nouvelles constructions devront être implantées :

- soit à l’alignement de l’emprise publique ou de la voie privée de desserte
- soit selon un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l’emprise des voies³.

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

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

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées :

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

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

³ Les chemins non revêtus ne sont pas considérés comme « voies ».

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. (Remarque : le long des voies et chemins, les éléments identifiés, lorsqu'ils existent, concernent les deux côtés).

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou les talus, seront soumis à déclaration préalable en mairie.

Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définie par les structures compétentes.

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

Cela implique que :

- Est soumis uniquement à déclaration préalable : l'arrachage et ou le dérasement d'une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- N'est pas soumis à déclaration préalable : l'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Des rideaux d'arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer les stockages extérieurs des activités économiques.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE AGRICOLE DITE « A »

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

Sont interdits en zone A, Aa et Ai :

- Les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles ;
- L’ouverture et l’exploitation de carrières ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les parcs d’attraction et aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- Les constructions et installations sauf celles prévues à l’article A 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux prévus à l’article A 2.

Sont interdits en secteur Aa et Ai :

- Les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l’implantation d’habitations légères de loisirs ;
- L’implantation de nouveaux bâtiments d’exploitations agricoles.

Dans les espaces humides, reportées sur le « Plan des éléments naturels » sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l’exception des constructions nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

Dans les zones de remontée de nappe, reportées sur le « Plan des éléments naturels », sont interdits :

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d’inondation des réseaux et sous-sols :
 - o Interdiction des sous-sols,
 - o Interdiction de l’assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
 - o Interdiction d’infiltrer l’eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d’inondation des sous-sols :
 - o Interdiction des sous-sols,
 - o Interdiction de l’assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

ARTICLE A 2 – TYPES D’OCCUPATION ET D’UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

En zone A :

Les constructions et installations, ainsi que les travaux de restauration ou d’extension, sous réserve qu’elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles,
- aux services publics d’intérêt général ou collectif, dès lors qu’ils ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole.

En zone A, Ai et Aa :

- L’adaptation, la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l’activité agricole⁴, d’être compatible avec la tranquillité du voisinage et d’une bonne intégration paysagère ;
- L’extension des bâtiments d’habitation sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles d’intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l’avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d’un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d’utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an ;
- Les installations et travaux permettant l’utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d’être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou pour la restauration et la création de talus plantés.

En zone Aa :

⁴ Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d’un siège d’exploitation en activité ou dont l’activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d’habitation ou d’activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d’un bâtiment agricole.

Les extensions des bâtiments à vocation économique, sous réserve d’une bonne intégration dans l’environnement, de ne pas augmenter les risques, et de respect des marges sanitaires ;

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect 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 est appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d’un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l’importance du trafic généré par le projet ;
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l’incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d’Incendie et des Secours.

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

Alimentation en eau potable :

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

Tout projet pourra être refusé en l’absence de desserte du terrain par un réseau d’alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

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 et stipulées par le Service Public d’Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Eaux pluviales :

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

- dans le réseau collecteur, lorsqu’il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l’aménageur, permettant l’écoulement des eaux pluviales.

A l’exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des parcelles non desservies par l’assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d’installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d’Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

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

Dans tous les secteurs (A, Ai et Aa) :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l’emprise publique des routes départementales (accotement et fossé compris) ;
- 5 mètres par rapport à l’emprise publique des voies pour les autres cas (accotement et fossé compris).

Les bâtiments d’activité de plus de 70 m² de surface de plancher (ou d’emprise au sol) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l’emprise publique (c’est-à-dire accotement et fossé compris).

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l’alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions, installations, ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux clôtures et murs de clôture.

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

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

Les constructions à usage d’habitation, les annexes, ainsi que les bâtiments d’activités de moins de 70 m² de surface de plancher (ou d’emprise au sol), seront implantés :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Les bâtiments d’activité de plus de 70 m² de surface de plancher (ou d’emprise au sol) devront être implantés au minimum à une distance de 10 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d’intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

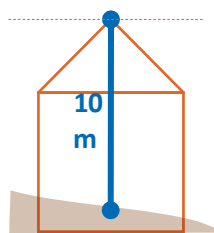
En secteur Aa,

Les extensions ne devront pas dépasser 50% de l’emprise au sol du bâtiment initialement construit. Toutefois, pour les constructions existantes de moins de 100 m² de l’emprise au sol, une proportion d’extension supérieure à 50 % sera tolérée, dans la limite de 130 m² de l’emprise au sol destinée à une habitation.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d’habitation, ainsi que de leurs annexes, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l’aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



Toutefois, pour les appentis, abris de jardins et autres annexes implantés en limites séparatives, la hauteur maximale de ces bâtiments ne pourra excéder 4 mètres au faîtage par rapport au niveau de terrain naturel avant travaux.

Pour les bâtiments d’activités professionnels, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faible emprise (cheminée, antenne,...),
- des ouvrages spécifiques en lien avec l’activité (silo,...) ou d’intérêt collectif,
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d’approbation du PLU, sans excéder la cote d’altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

En application de l’article R111.21 du code de l’urbanisme :

« 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. »

Aspect

L’aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d’une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,..., devront être recouverts d’un enduit, d’un parement ou d’un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Toutefois, pour les murs des bâtiments d’exploitation, il sera toléré de ne pas les recouvrir sur une hauteur maximale de 2 mètres à partir du niveau supérieur des fondations.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrits pour les façades et pignons.

Toitures

Les toitures des constructions y compris leurs annexes devront s’harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Pour les constructions à usage d’habitation, ainsi que les annexes non contiguës de plus de 20 m², la toiture des volumes principaux devra être composée de deux versants de même pente comprise entre 40 et 45°, et appuyées sur le même faîtage.

Des pentes multiples ou uniques pourront être admises pour la toiture des volumes secondaires attenants et en extension.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

L’installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d’être intégré à la toiture.

Clôtures

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage. Sont interdits :

- Les panneaux de béton, plein ou évidés d’une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les murs et les panneaux occultants, d’une hauteur de plus de 1,50 mètre ; Pour les murs, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d’un enduit ou d’un parement.

- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d’une haie composée d’essences locales.

Les haies devront être constituées d’essences locales ; Les essences de type thuya, laurier palme sont notamment interdites.

Exceptionnellement, et sous réserve d’une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d’une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu’ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l’occupation ou à l’activité des constructions édifiées.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l’article L.123-1-5 III 2° du Code de l’Urbanisme. (Remarque : le long des voies et chemins, les éléments identifiés, lorsqu’ils existent, concernent les deux côtés).

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou les talus, seront soumis à déclaration préalable en mairie.

Le maire peut donc décider de s’opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l’élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d’essences végétales locales et ce dans l’objectif de restituer ou d’améliorer l’intérêt de l’élément supprimé.

Toute coupe à blanc d’une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l’objet d’une replantation à l’aide d’essences végétales locales adaptées et préalablement définie par les structures compétentes.

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l’existence et la pérennité de la haie concernée.

Cela implique que :

- Est soumis uniquement à déclaration préalable : l’arrachage et ou le dérasement d’une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.

- N'est pas soumis à déclaration préalable : l'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émon dage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l’objet d’un traitement paysager.

Des rideaux d’arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer :

- les stockages extérieurs des activités économiques.
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d’animaux.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE NATURELLE DITE « N »

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

Sont interdits,

Dans toute la zone N :

- L’ouverture et l’exploitation de carrières ;
- Les constructions nouvelles à usage d’industrie ;
- Les constructions nouvelles à usage d’habitation, de bureau, de commerce, ou artisanal (excepté celles visées à l’article N-2) ;
- Les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l’implantation d’habitations légères de loisirs ;
- Les parcs d’attraction et aires de jeux ou de sport ouverts au public, saufs ceux visés à l’article N-2 ;

Dans les secteurs Nr, Nparc :

- L’implantation de nouveaux sièges et bâtiments d’exploitations agricoles ;
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Et, en secteurs Nr :

- Toute nouvelle implantation d’installations classées pour la protection de l’environnement
- Tout nouveau bâtiment d’élevage ou toute installation en lien avec l’exploitation agricole
- L’extension d’habitation existante si elle génère une emprise supplémentaire au sol, ainsi que la construction d’annexes
- Le stationnement isolé de plus de 3 mois, le garage collectif de caravanes, camping-cars ou bateaux.

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 urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d’infrastructure publique ;
- Les constructions nouvelles à l’exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues ;
- La reconstruction de bâtiments suite à un sinistre lié à l’aléa inondation.

Dans les espaces humides, reportées sur le « Plan des éléments naturels » sont interdits :

- Tout affouillement, exhaussement ou remblais ;
- Les constructions nouvelles à l’exception des constructions nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et préservant le caractère ainsi que les fonctionnalités de la zone humide.

Dans les zones de remontée de nappe, reportées sur le « Plan des éléments naturels », sont interdits :

- Pour les secteurs entre 0 et 1 m : risque d’inondation des réseaux et sous-sols :
 - o Interdiction des sous-sols,
 - o Interdiction de l’assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC),
 - o Interdiction d’infiltrer l’eau pluviale dans le sol.
- Pour les secteurs de 1 m à 2,5 m : risque d’inondation des sous-sols :
 - o Interdiction des sous-sols,
 - o Interdiction de l’assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les secteurs concernés par des risques de chutes de pierres et de blocs, reportées sur le « Plan des éléments naturels », sont interdits :

- Toute construction située à moins de 100 m en amont et en aval des zones prédisposées

ARTICLE N 2 – TYPES D’OCCUPATION ET D’UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions :

En secteurs N, Nd et Nparc :

- Les constructions et installations qui sont nécessaires :
 - o aux services publics ou d’intérêt collectif,
 - o à l’entretien ou à la valorisation du site,sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du secteur et aux paysages ;
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone ou pour la restauration et la création de talus plantés.

En secteur N :

- L’adaptation, la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l’activité agricole⁵, d’être compatible avec la tranquillité du voisinage et d’une bonne intégration paysagère ;
- L’extension des bâtiments d’habitation sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles d’intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination est soumis à l’avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d’un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d’utilisation à titre de résidence temporaire ou principale de plus de 1 an ;
- Les installations et travaux permettant l’utilisation des énergies renouvelables pour l’approvisionnement des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d’être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.

En secteur Nr :

- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s’ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d’observation, abris...).
- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu’ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux, ou installations autorisés dans la zone ou pour la restauration et la création de talus plantés.

En secteur Nd :

- Les dépôts de déchets inertes sous réserve qu’ils ne soient pas à l’origine de pollution.

En secteur Nparc :

- L’extension, la restauration des constructions existantes, sous réserve de relever soit d’une activité de tourisme, soit d’un projet d’intérêt collectif, social ou culturel ;
- Le changement de destination des anciens bâtiments de caractère, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et de correspondre à une activité de tourisme, d’un projet collectif social ou culturel ;
- La construction et l’extension de bâtiments à vocation d’accueil du public ainsi que toute installation permanente ou temporaire, sous réserve d’être en lien avec la

⁵ Pour les constructions situées à moins de 100 mètres d’un siège d’exploitation en activité ou dont l’activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d’habitation ou d’activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d’un bâtiment agricole.

destination de tourisme, d’intérêt collectif, social ou culturel du secteur et d’une bonne intégration paysagère ;

- La construction de nouveaux bâtiments à destination d’habitation seulement si les logements, sont destinés à la surveillance, au gardiennage à la direction, ou à l’hébergement du personnel des établissements et services présents sur la zone ;
- La construction d’hébergements hôteliers sous réserve d’une insertion harmonieuse avec le bâti existant.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il pourra être notamment imposé des sorties communes pour les terrains adjacents.

Pour les nouvelles constructions :

- La réalisation d’un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l’importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l’incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d’Incendie et des Secours.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

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

Alimentation en eau potable :

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

Tout projet pourra être refusé en l’absence de desserte du terrain par un réseau d’alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement de réseau.

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 et stipulées par le Service Public d’Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Eaux pluviales :

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

- dans le réseau collecteur, lorsqu’il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l’aménageur, permettant l’écoulement des eaux pluviales.

A l’exclusion des secteurs présentant un risque de remontée de nappe entre 0 et 1 mètre (cf. données DREAL), le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des parcelles non desservies par l’assainissement collectif devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d’installations individuelles conformes aux normes en vigueur et stipulées par le Service Public d’Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l’emprise publique des routes départementales (accotement et fossé compris) ;
- 5 mètres par rapport à l’emprise publique des voies pour les autres cas (accotement et fossé compris).

Des implantations différentes seront admises :

- pour les extensions des constructions existantes non implantées à l’alignement, dans le prolongement de celles-ci,
- pour les constructions, installations, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Toute construction, y compris les extensions et annexes, devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des berges des cours d’eau.

Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas aux clôtures et murs de clôture.

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

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

Les constructions, y compris les annexes, seront implantées

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d’intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à cette règle.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

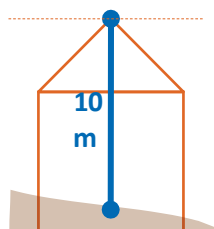
En secteur Nparc :

L’emprise au sol de l’ensemble des constructions ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l’unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d’habitation, ainsi que de leurs annexes, ne pourra excéder 10 mètres en son point le plus haut (hauteur mesurée à l’aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux par rapport au terrain naturel).

Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximum des constructions :



Toutefois, pour les appentis, abris de jardins et autres annexes implantés en limites séparatives, la hauteur maximale de ces bâtiments ne pourra excéder 4 mètres au faîtiage par rapport au niveau de terrain naturel avant travaux.

Pour les bâtiments d’activités, la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés :

- des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminée, antenne,...)
- des travaux sur des constructions existantes antérieurement à la date d’approbation du PLU, sans excéder la cote d’altitude des parties anciennes les plus hautes.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

En application de l’article R111.21 du code de l’urbanisme :

« 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. »

Aspect

L’aspect des constructions et installations devra aller dans le sens d’une bonne intégration dans le paysage, et le cas échéant, être en harmonie avec le patrimoine bâti ancien existant.

Les matériaux de construction, non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques,..., devront être recouverts d’un enduit, d’un parement ou d’un bardage, quelle que soit la destination du bâtiment.

Les couleurs vives, ainsi que le blanc sont proscrits pour les façades et pignons.

Toitures

Les toitures des constructions y compris leurs annexes devront s’harmoniser dans le paysage et avec les constructions proches.

Pour les constructions à usage d’habitation, ainsi que les annexes non contiguës de plus de 20 m², la toiture des volumes principaux devra être composée de deux versants de même pente comprise entre 40 et 45°, et appuyées sur le même faîtage.

Des pentes multiples ou uniques pourront être admises pour la toiture des volumes secondaires attenants et en extension.

Toute utilisation de matériau hétéroclite ou pouvant présenter un aspect éblouissant, y compris pour les annexes, est interdite.

L’installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d’être intégré à la toiture.

En secteur Nparc :

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture devra être en ardoise ou présenter l’aspect de l’ardoise ou du zinc, de teinte grisée.

Clôtures

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le bâti et le paysage Sont interdits :

- Les panneaux de béton, plein ou évidés d’une hauteur de plus de 50 cm ;
- Les murs et les panneaux occultants, d’une hauteur de plus de 1,50 mètre ; Pour les murs, les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents (parpaing,...) devront être recouverts d’un enduit ou d’un parement.
- Les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d’une haie composée d’essences locales.

Les haies devront être constituées d’essences locales ; Les essences de type thuya, laurier palme sont notamment interdites.

Exceptionnellement, et sous réserve d’une bonne intégration dans le paysage, les grillages de plus de 1 mètre de haut non doublés d’une haie, ainsi que des murs ou des clôtures pleines de hauteurs supérieures à celles précédemment indiquées pourront être autorisés lorsqu’ils répondent à des nécessités techniques (soutènement,...) ou à une utilité tenant à la nature de l’occupation ou à l’activité des constructions édifiées.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

En secteur Nr :

Tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés au titre de l’article L130.1 du Code de l’Urbanisme (Espaces Boisés Classés) et reportés au règlement graphique, est interdit.

Pour toute la zone Naturelle et ses différents secteurs :

Les éléments du paysage repérés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l’article L.123-1-5 III 2° du Code de l’Urbanisme. (Remarque : le long des voies et chemins, les éléments identifiés, lorsqu’ils existent, concernent les deux côtés).

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou les talus, seront soumis à déclaration préalable en mairie.

Le maire peut donc décider de s’opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l’élément soit compensée par la

reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d’essences végétales locales et ce dans l’objectif de restituer ou d’améliorer l’intérêt de l’élément supprimé.

Toute coupe à blanc d’une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire, dans un délai de 2 mois, l’objet d’une replantation à l’aide d’essences végétales locales adaptées et préalablement définie par les structures compétentes.

La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l’existence et la pérennité de la haie concernée.

Cela implique que :

- Est soumis uniquement à déclaration préalable : l’arrachage et ou le dérasement d’une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- N’est pas soumis à déclaration préalable : l’entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l’objet d’un traitement paysager.

Des rideaux d’arbres ou des haies, privilégiant les essences locales devront masquer :

- les stockages extérieurs des activités économiques.
- les bâtiments techniques agricoles, ainsi que les abris d’animaux.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

En secteur Nparc :

Les constructeurs ou aménageurs doivent prévoir la desserte des constructions par les réseaux de communications électroniques. Les fourreaux relatifs à ces derniers devront être enfouis, après consultation des services concessionnaires et de la collectivité.