

Agglomération Lisieux Normandie



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de l'Orbiquet

Le Président

4. Règlement

4.1. Règlement écrit

PLU Intercommunal approuvé le 14.12.2015,
modifié le 14.12.2017 (MS n° 1), le 30.09.2021 (MS n° 2) et le
26.01.2023 (MS n°3)

Révision allégée
n°1

Approbation au conseil communautaire
du 18.09.2025

LISIEUX
NORMANDIE

COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

SOMMAIRE

Titre 1: Dispositions applicables aux différentes zones	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE U	8
ZONE Ux (activités économiques).....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	27
Zone 1AU	28
ZONE 1AUx	37
ZONE 2AU	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	59
Titre 2 : Lexique des termes employés.....	73
LISTE DES TERMES EMPLOYES	74
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL.....	74
ALIGNEMENT.....	74
ANNEXE	74
CONSTRUCTION	74
EAUX PLUVIALES	74
EBC (ESPACES BOISES CLASSES)	74
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	75
EMPRISE AU SOL.....	77
ESPACE LIBRE	77
EXTENSION	77
FAITAGE	77
HAUTEUR MAXIMALE	77
INSTALLATION CLASSEE	77
LIMITE SEPARATIVE	77
RECU.....	77
TOIT TERRASSE.....	77
UNITE FONCIERE OU (TERRAIN)	78
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	78
Titre 3 : Annexes au règlement	79
I- TABLEAU DES ESSENCES : LISTE INDICATIVE.....	80

TITRE 1 :DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

Dans toute la zone :

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 (ex : chenil ...) ou entraînant un périmètre de protection,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole ou forestier,

Le stationnement isolé ou collectif extérieur de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux sauf dans les conditions visées à l'article U2.

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs (PRL, camping, caravanning, ...),

Tout stockage extérieur, dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,

En secteur de « linéaire de rez-de-chaussée actif » établi au titre de l'article L123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par les figurés suivants : ●●●●, le changement de destination d'un local d'activité en rez-de-chaussée vers de l'habitat est interdit.

Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée actif, les constructions et changements de destinations au niveau du rez-de-chaussée non autorisés à l'article 2.

Dans le secteur Ue et Ut sont également interdits :

- Les habitations,
- Les activités artisanales ou commerciales,
- Les bureaux.

Dans la zone inondable reportée au document graphique (pièce 4.2.2) :

En secteurs urbanisés (Ua et Ue), toute nouvelle construction, extension et exhaussement est interdit.

Dans les zones de remontée de nappe reportées au document graphique (pièce 4.2.2) :

Pour les secteurs Ua et Ub, dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour les secteurs Ua et Ub, dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans le secteur à risque lié aux cavités souterraines reporté au document graphique (4.2.3):

Pour les secteurs Ua et Ub, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de ce risque.

Dans le secteur de zone humide reportée au document graphique (pièce 4.2.1) :

En secteur Ua, les affouillements et les exhaussements des zones humides et tout travaux contrariant le régime hydrographique existant, sont interdits, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les locaux à vocation principale de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt, sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter les implantations, emprises et volumes initiaux
- Sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée actif établi au titre de l'article L123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique par le figuré suivant : ●●●● :
 - pour les constructions existantes : Au niveau du rez-de-chaussée sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sont autorisés les changements de destination sous réserve de ne pas s'effectuer vers une destination d'habitation, d'entrepôt ou de bureau.
 - pour les constructions nouvelles : Au niveau du rez-de-chaussée sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade des constructions donnant sur la voie, sont autorisés les constructions sous réserve d'être destinée au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à un équipement d'intérêt collectif, ou encore à constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction.
- La reconstruction à l'identique après sinistre quand elle concerne des éléments bâtis (repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1). par des figurés de couleur.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2 ° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1) par des figurés de couleur, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-III-2° du CU,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, de camping-cars ou de bateaux dans les bâtiments sous réserve :
 - de se situer dans des remises ou bâtiments existants et sur le terrain où est implanté l'utilisateur,
 - d'être lié et nécessaire à une activité autorisée dans la zone.

A moins de 100 mètres du bord de la RD 519 et A 28 dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul indiqués en pointillés dans le règlement graphique (pièce 4.2.3), toute construction nouvelle doit faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

Dans les secteurs :

En secteur Ue, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être d'intérêt collectif.
- Les constructions nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites et équipements, ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'un équipement public,
- Les aires de stationnement.

En secteur Ut, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les aires de stationnement indispensables à la fréquentation des sites et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables,
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement touristique, de loisirs et les installations qui y sont liées (gardiennage, entretien des sites et équipements, accueil du public, animation et sécurité du site)

En secteur Ua, en secteur de projet identifié au règlement graphique (pièce 4.2.1) au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve qu'elles permettent la transformation du tissu (restructuration foncière, organisation de la desserte, hiérarchisation du cadre bâti, surface minimale, ...) et l'anticipation des conversions urbaines.

Dans le secteur de zones humides reporté au document graphique (pièce 4.2.1) Dans les secteurs Ua, et Ue, sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide
- 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, seront autorisés.

Dans le secteur représentant le risque lié au glissement de terrain reporté au document graphique (pièce 4.2.3) : Pour les secteurs Ua et Ub concernées par ce risque, en l'absence d'éléments permettant d'assurer de la prise en compte de celui-ci au niveau de la conception des projets et de leur mise en œuvre (étude géotechnique, assainissement des eaux pluviales), la demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Dans toute la zone :

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).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès : Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et: lutte contre l'incendie, déchets.

Le permis pourra 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.

Liaisons douces :

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

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

Dans toute la zone :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, 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

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

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 sur avis du SPANC.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement public de collecte doit être préalablement autorisé par la commune et / ou le syndicat d'assainissement [...] concerné. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

En secteurs Ua et Ub, les constructions et installations devront être implantées :

- Prioritairement à l'alignement de fait existant,
- A défaut d'un alignement existant, à une distance comprise entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique, y compris leur emprise (accotement, fossé, trottoir...),
- A une distance de l'alignement au moins égale à 6 m le long des départementales RD 4, RD 272 et RD519.

En secteurs Ue et Ut, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie et emprise publique.

Dans toute la zone U :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 °, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans toute la zone :

Les constructions devront s'implanter :

- soit en limites de propriété,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites de propriété.

En secteur de linéaire de rez-de-chaussée actif et dans la longueur totale de la rue Grande Orbec, les constructions s'implanteront de limite à limite.

Enfin, les constructions liées à la construction principale d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantées en fond de jardin et à une distance minimale de 2 mètres des limites de l'unité foncière.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2°, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'extensions ou pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans toute la zone :

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (compté au faîtage) du bâtiment existant.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ua :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc.).

Dans l'ensemble du secteur (y compris le sous-secteur Uaa), sauf dispositions spécifiques contraires :

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 4, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

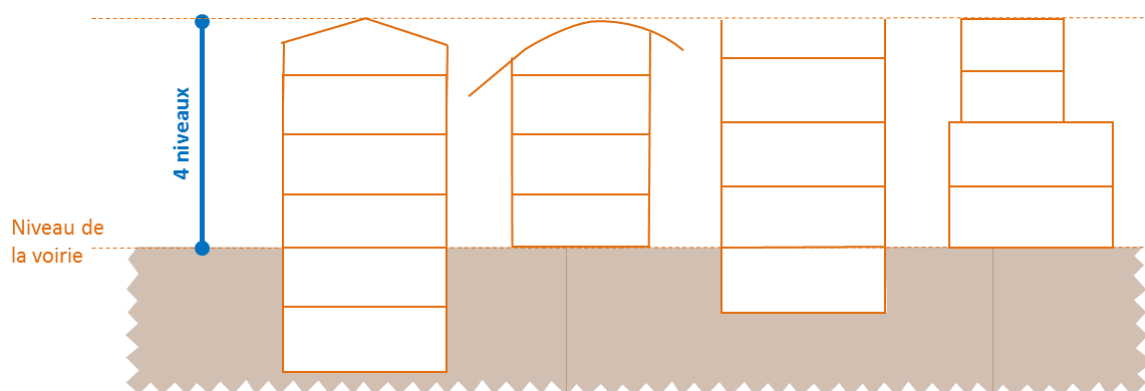


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le secteur Ua

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

La hauteur des constructions liées à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

Dans le sous-secteur Uaa et sur des terrains concernés par un linéaire de rez-de-chaussée actif établi au titre de l'article L123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme et représenté dans le règlement graphique (pièce 4.2.1) par le figuré suivant : ●●●● :

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 5, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.

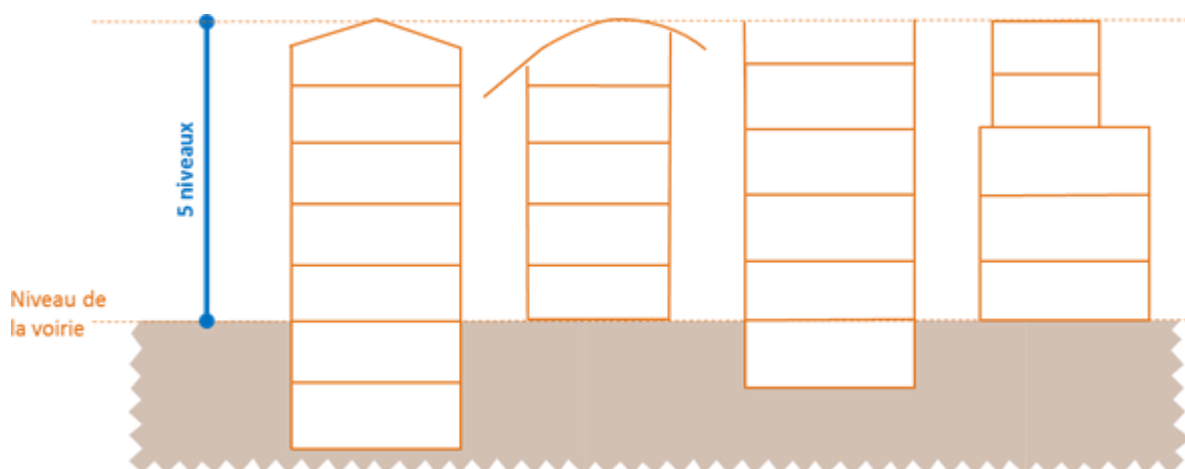


Schéma explicatif de la hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur Uaa

En secteur Ub :

La hauteur des constructions ne doivent pas excéder 10 mètres au faîtage. Le nombre maximum de niveaux est fixé à 3 (rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménagés ou non).

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

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale. La hauteur des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

En secteur Ut, la hauteur maximale des constructions visées à l'article U2 et de leurs extensions (mesurée à l'acrotère) ne doit pas excéder 12 mètres.

En secteur Ue, la hauteur des nouvelles constructions n'est pas limitée.

Des travaux limités d'aménagement, d'extension et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant les hauteurs ci-dessus admises 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.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec la vocation de la zone (antenne, ...) ou des installations publiques ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les motivations devront être dûment motivées et justifiées au regard des impacts paysagers induits.

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

Dans toute la zone :

DISPOSITIONS GENERALES :

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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 présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

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

En secteurs Ua, Ub

Matériaux

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les constructions liées à la construction principale à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

En outre, les constructions liées à la construction principale visées à l'article U4, pourront présenter des revêtements en matériau naturel et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

En secteur Ua et le long du linéaire de rez-de-chaussée actif : Dans le secteur protégé, les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisés traditionnellement dans le centre historique de Orbec et rappelant l'architecture traditionnelle du Pays d'Auge, l'association de façade en plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre. Les matériaux devront être employés sans effet « d'échantillonnage ».

Les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites.

Couleurs

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

Toitures

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres.

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Il est autorisé pour toutes les clôtures implantées en bordure de voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :

- les soubassements en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre avec accompagnement végétal (d'essences locales mélangées), surmontés d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage,
- les clôtures avec lices, les grilles, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre par rapport au sol,
- les haies vives composées d'essences locales mélangées (éventuellement doublées d'un grillage).

Il est autorisé pour toutes les clôtures implantées en limites séparatives :

- un mur dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre ; il pourra être doublé d'une haie d'essences locales, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage,
- une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet.

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

CAS PARTICULIERS DES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les extensions et les annexes devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

En secteurs Ut et Ue

Matériaux

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

L'utilisation de matériau naturel est recommandée.

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Couleurs

L'utilisation du blanc ainsi que de couleur vive est interdite.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives sont limitées à 2 mètres de haut et seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage sur potelet à l'intérieur du lot.

Les grilles rigides sur potelets seront de couleur sombre.

Réhabilitation, restauration, transformation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

DE PLUS, POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI RECENSES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE (PIECE 4.2.1) EN VERTU DE L'ARTICLE L.123.1.5 III ALINEA 2 DU CODE DE L'URBANISME :

Pour les éléments ponctuels de patrimoine identifiés au règlement graphique par des figurés de couleur et pour les murs en pierre identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1), toute transformation (suppression, changement de hauteur, etc) d'une portion significative (de plus d'un mètre pour les murs) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable déposée en mairie, conformément à l'article Ub2 et devra être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'entretien, l'activité économique ou la desserte de parcelles issues d'un redécoupage.

Les travaux seront refusés.

Des mesures compensatoires seront exigées.

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de murs est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5- III, 2 ° DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les éléments naturels (haies, talus, arbres et arbres remarquables) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés de couleur, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents;

et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

L'entretien des arbres remarquables devra être réalisé par un organisme qualifié (paysagiste, espace vert). Les mares identifiées au règlement graphique (pièce 4.2.1) ne doivent pas être comblées ni obstruées.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-23.

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

Dans toute la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

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

Il sera demandé deux places de stationnement par logement, excepté en zone Ua.

En secteur Ua :

- -Les logements locatifs aidés par l'Etat, les équipements collectifs ou d'intérêt général ainsi que les résidences pour personnes âgées et assimilées sont exonérées d'obligation de stationnement.
- -Les nouveaux logements en neuf (hors exceptions préalables), 1 place de stationnement à minima ;
- -Les changements de destination, les réhabilitations, les extensions, les reconstructions après démolitions sont exonérées sous réserve d'une justification technique démontrant l'impossibilité de réaliser à minima 1 place de stationnement par logement. En cas de division/création de plusieurs logements dans un bâtiment, 1 place par logement doit être prévue par logement.

En secteurs Ue et Ut :

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. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Le stationnement des vélos :

Dans l'ensemble du secteur :

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être réparti en plusieurs emplacements.

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

Dans toute la zone,

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*) pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales.

Les essences horticoles de type plantation de palmes et thuyas,sont interdites.

Il n'est pas fixé de règles pour l'extension de construction existante sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m² et pour l'extension ou la création d'un commerce.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

ZONE Ux (activités économiques)

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

Dans toute la zone :

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole ou forestier,

Le stationnement isolé ou collectif extérieur de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux sauf dans les conditions visées à l'article U2.

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs (PRL, camping, caravanning, ...),

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont désignées à l'article 2,

Dans la zone inondable reportée au document graphique (pièce 4.2.2) :

En sous-secteurs urbanisés (Ux2), toute nouvelle construction, extension et exhaussement est interdit sauf celles visées à l'article UX2

Dans la zone de remontée de nappe reportée au document graphique (pièce 4.2.2) :

Pour les sous-secteurs Ux1 et Ux2, dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour les sous-secteurs Ux1 et Ux2, dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans le secteur représentant le risque lié aux cavités souterraines reporté au document graphique (pièce 4.2.3) : Pour les sous-secteurs Ux2, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de ce risque.

Dans le secteur de zone humide reporté au document graphique (pièce 4.2.1) :

Les affouillements et les exhaussements des zones humides et tout travaux contrariant le régime hydrographique existant, sont interdits, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2.

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

Dans toute la zone, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation selon les dispositions prévues par l'article L512-1 du Code de l'Environnement, en prenant toutes les mesures nécessaires pour limiter les pollutions et les nuisances (olfactives, sonores, visuelles, ...),
- Les locaux de gardiennage ne dépassant pas 30m² d'emprise au sol et intégrés au volume principal du bâtiment d'activités,
- L'extension des constructions et bâtiments existants (la date d'approbation du présent document),
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, de camping-cars ou de bateaux dans les bâtiments sous réserve :
 - de se situer dans des remises ou bâtiments existants et sur le terrain où est implantée l'utilisateur,
 - d'être lié et nécessaire à une activité autorisée dans la zone.
- Tout stockage extérieur, dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés s'ils sont liés à des constructions ou installations admises dans la zone.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter les implantations, emprises et volumes initiaux
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique n°4.2.1 par des figurés de couleur, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci.
- Les travaux ou transformations déclarées pourront être refusées ou des adaptations exigées.
- A moins de 100 mètres du bord de la RD 519 et l'A 28 dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul indiqués en pointillés dans le règlement graphique (pièce 4.2.3), toute construction nouvelle doit faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

Dans la zone inondable reportée au document graphique (pièce 4.2.2) :

En sous-secteurs urbanisés (Ux2), les occupations et utilisation du sol suivantes sont autorisées :

- Toute installation autorisée à une distance de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
- Les aires de stationnement si elles sont aménagées en revêtement perméable,
- Les installations, aménagement et constructions nécessaires aux activités économiques liées à la présence de l'eau, à condition qu'ils n'aggravent ou ne déportent pas les risques d'inondation,
- Tous travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.

Dans le secteur représentant le risque lié au glissement de terrain reporté au document graphique (pièce 4.2.3) : Pour les sous-secteurs Ux2 concernées par ce risque, en l'absence d'éléments permettant d'assurer de la prise en compte de celui-ci au niveau de la conception des projets et de leur mise en œuvre (étude géotechnique, assainissement des eaux pluviales), la demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur de zone humide reporté au document graphique (pièce 4.2.1), sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.
- 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, seront autorisés.

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

Dans toute la zone :

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).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès :

Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et lutte contre l'incendie, déchets.

Le permis pourra 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.

Liaisons douces :

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

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

Dans toute la zone :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, 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

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

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 sur avis du SPANC.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la commune et / ou le syndicat d'assainissement [...] concerné. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, et/ou dans le cas de secteurs présentant un risque de remontée de nappe (profondeur de la nappe entre 0 et 1 mètre, voir carte des risques annexée au rapport de présentation), l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Dans le secteur Ux, toute construction sera implantée à une distance d'alignement au moins égale à 5 mètres le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

En sous-secteur Ux2 :

Le long de la RD 519, toute construction sera implantée à une distance de l'axe au moins égale à 15 mètres.

Dans le secteur Ux :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans toute la zone :

Les constructions seront implantées :

- soit à cinq mètres ou plus des limites séparatives,
- soit en limite séparative qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions des terrains voisins et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III 2°, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans toute la zone :
Non règlementé.

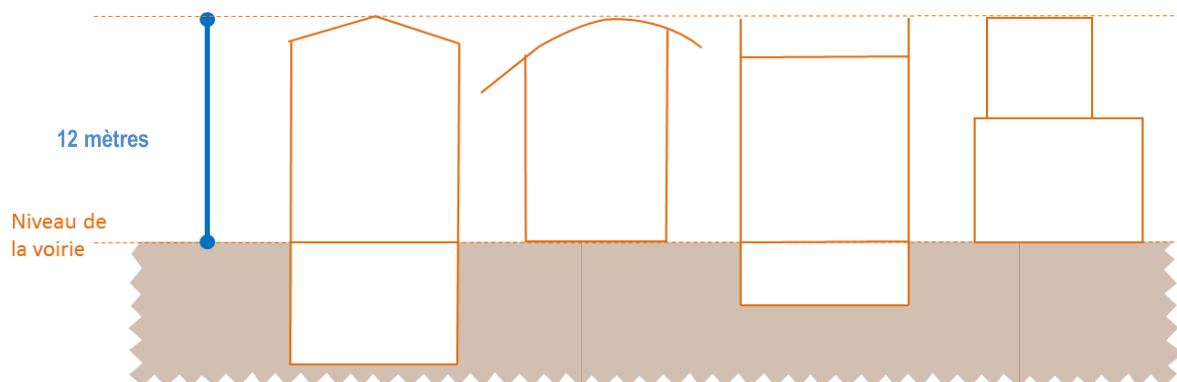
ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :
Non règlementé.

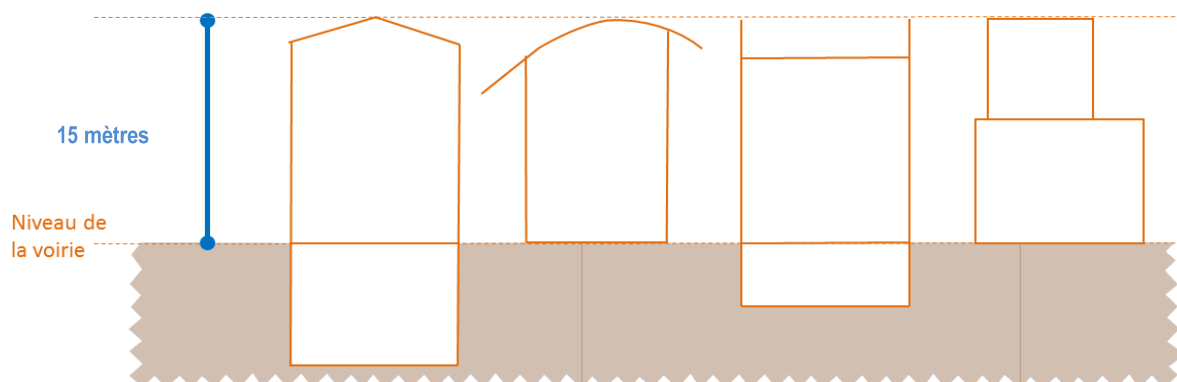
ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

En sous-secteur Ux1, la hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres.



En sous-secteur Ux2, la hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres.



Les équipements de superstructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

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

Dans toute la zone :

DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Aspect extérieur :

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

MATERIAUX

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux de teinte couramment utilisée dans la région et l'environnement immédiat.

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, verre, ...). Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables est interdite.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

COULEURS

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres et de préférence sombres, appartenant à la palette de couleurs locales. L'utilisation du blanc et des matériaux brillants est interdite.

Des teintes différentes pourront être autorisées pour les menuiseries, les enseignes et les événements architecturaux. Ces teintes ne représenteront pas plus de 10 % de la surface de la façade principale.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée. Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les enseignes et autre événement architectural.

CLOTURES

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives sont limitées à 2 mètres de hauteur et seront composées d'essences locales (voir la liste d'essences au lexique du présent règlement) et éventuellement doublées d'un grillage à maille rigide sur potelet à l'intérieur du lot.

L'emploi de couleurs vives est interdit. Les grilles rigides sur potelets seront de couleur verte ou sombre. Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5- III, 2 ° DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les éléments naturels (haies, arbre, talus) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés de couleur, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les mares identifiées au règlement graphique (pièce 4.2.1) ne doivent pas être comblées ni obstruées.

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

Dans toute la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

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. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

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

Dans toute la zone,

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*) pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales.

Les essences horticoles de type plantations de palmes, thuyas ...sont interdites.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans toute la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ux 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans toute la zone :

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AU

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

Dans toute la zone :

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 (ex : chenil ...) ou entraînant un périmètre de protection,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole ou forestier,

Tout stockage extérieur, dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Le stationnement isolé ou collectif extérieur de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux sauf dans les conditions visées à l'article 1AU2,

Toute opération ne faisant pas l'objet d'un permis d'aménager unique à l'échelle de chaque secteur 1AU, hormis dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,

Dans le secteur 1AUe, sont également interdits :

- Les habitations sauf celles visées en 1 AU2,
- Les activités artisanales ou commerciales,
- Les bureaux.

Dans le secteur à risque lié aux cavités souterraine reporté au document graphique (4.2.3) :

Toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque.

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

Dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales,
- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter les implantations, emprises et volumes initiaux
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-cars ou mobil homes 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.

Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L123-1-5- III, 2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés de couleur), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci.

- La reconstruction à l'identique après sinistre sans nécessairement appliquer les dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre, si elle concerne des éléments bâtis (repérés au titre de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés de couleur.
- A moins de 100 mètres du bord de la RD 519 et l'A 28 dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul indiqués en pointillés dans le règlement graphique (pièce 4.2.3), toute construction nouvelle doit faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

En secteur 1 AUe, sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être d'intérêt collectif.
- les constructions nécessaires au gardiennage ou à l'entretien des sites et équipements, ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'un équipement public,
- Les aires de stationnement.

Dans le secteur de risque lié au glissement de terrain reporté au document graphique (pièce 4.2.3) :

Pour les secteurs 1 AU concernées par ce risque, en l'absence d'éléments permettant d'assurer de la prise en compte de celui-ci au niveau de la conception des projets et de leur mise en œuvre (étude géotechnique, assainissement des eaux pluviales), la demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Dans toute la zone :

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).

Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Toute voie nouvelle doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large. Elles doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra 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.

Liaisons douces :

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

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

Dans toute la zone :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, 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

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

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 sur avis du SPANC.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la commune et / ou le syndicat d'assainissement [...] concerné. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, toute création de surfaces imperméabilisées communes (trottoirs, voiries...) devra s'accompagner de mesures compensatoires destinées à gérer les eaux de ruissellements générées. Cette gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale, intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de l'opération.

Il sera particulièrement tenu compte des éléments et ouvrages hydrauliques existants (mares, sources, fossés, ...) et des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales se créant lors de fortes précipitations.

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les noues et les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics paysagés de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ... Ils devront être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel. Les bassins devront avoir des formes de mares (sans bache plastique apparente) ; les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

Les déchets :

Dans le cadre des opérations d'ensemble supérieures à 25 logements, un point de collecte doit être prévu à une distance de 75 mètres des habitations ainsi qu'un conteneur verre pour les opérations comprises entre 100 à 150 logements.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

En secteur 1 AU, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- à défaut d'alignement défini, à une distance comprise entre 1 et 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Des implantations différentes pourront être admises :

- o pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- o pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ° du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- o dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- o dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- o en cas de nécessités techniques justifiées par l'assainissement individuel.

En secteur 1 AUe, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum d'un mètre par rapport aux voies et emprises publiques internes à la zone.

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

Dans toute la zone :

Les constructions devront s'implanter :

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

Des implantations différentes pourront être admises :

- o pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- o pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ° du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- o dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- o dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- o en cas de nécessités techniques justifiées par l'assainissement individuel.

De plus, les constructions liées à la construction principale d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,5 mètres implantées en fond de jardin devront respecter la distance minimale de 2 mètres des limites de propriété.

En secteur 1 AUe, les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'un quartier d'habitation limitrophe devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites de propriété bordant le dit quartier.

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

Dans toute la zone :
Non règlementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :
Non règlementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1 AU,

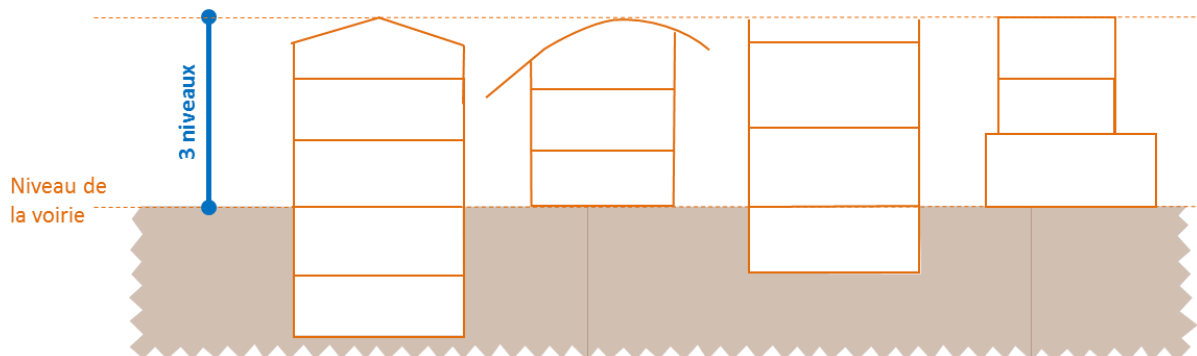
La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

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

Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des hauteurs de bâti :

La hauteur totale des constructions ne peut excéder celle prescrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le nombre maximum de niveaux des constructions est fixé à 3, y compris les combles aménageables ou non, mais non compris le ou les sous-sols.



La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale. La hauteur des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

En secteur 1 AUe, la hauteur de toute construction ne peut excéder 15 mètres.

Les équipements de superstructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

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

Dans toute la zone :

DISPOSITIONS GENERALES :

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

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

POUR LA ZONE 1 AU :

Matériaux

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisés traditionnellement dans les centres bourgs.

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les constructions liées à la construction principale à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

En outre, les constructions liées à la construction principale visées à l'article 1 AU7, pourront présenter des revêtements en matériau naturel et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

Toiture

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

Couleurs

Les couleurs employées pour les façades, pignons, devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...).

Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres.

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Il est autorisé pour toutes les clôtures implantées en bordure de voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts public :

- les soubassements en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre avec accompagnement végétal (d'essences locales mélangées), surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage,
- les clôtures avec lices, les grilles de fer, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre par rapport au sol,
- les haies vives composées d'essences locales mélangées (éventuellement doublées d'un grillage).

Il est autorisé pour les clôtures implantées en limites séparatives :

- un mur dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre ; il pourra être doublé d'une haie d'essences locales, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage,
- une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet.

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la

voie publique.

CAS PARTICULIERS DES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les extensions et les annexes devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

POUR LA ZONE 1 AUe

Matériaux

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux de teinte couramment utilisée dans la région et l'environnement immédiat.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Couleurs

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres et de préférence sombres, appartenant à la palette de couleurs locales. L'utilisation du blanc est interdite.

Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures de haies vives seront composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*) et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

DE PLUS, POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI RECENSES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE N°4.2.1 EN VERTU DE L'ARTICLE III ALINEA 2 DU CODE DE L'URBANISME :

Pour les murs en pierre identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) avec les figurés e couleur suivant, toute transformation (suppression, changement de hauteur, etc) d'une portion significative (de plus d'un mètre pour les murs) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable déposée en mairie, conformément à l'article 1AU2 et devra être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique ou la desserte de parcelles issues d'un redécoupage,

Des mesures compensatoires pourront être exigées.

Le nombre d'ouvertures de plus d'un mètre de large dans un même linéaire de murs est limité à deux par tronçon de 100 mètres.

ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5- III, 2 ° DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les éléments naturels (haies, talus, arbres et arbres remarquables) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés de couleur, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

L'entretien des arbres remarquables devra être réalisé par un organisme qualifié (paysagiste, espace vert). Les mares identifiées au règlement graphique (pièce 4.2.1) ne doivent pas être comblées ni obstruées.

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

Dans toute la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins des nouvelles populations induits par la nature, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé sur le terrain d'assiette de l'habitation.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

En zone 1 AU :

Les places de stationnement seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront ou non être incluses dans le bâti,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

S'il est démontré qu'il existe déjà un nombre de places suffisant à moins de 100 mètres à pied de l'habitation, il sera possible de ne pas réaliser une de ces deux places, ou de ne réaliser aucune place.

En zone 1 AUe :

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

Dans toute la zone :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*) pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales.

Les essences horticoles de type plantation de palmes et thuyas,sont interdites.

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Ces deux dispositions peuvent ne pas être suivies dans le cas d'unités foncières dont la surface est inférieure à 300m².

Des espaces verts communs plantés d'une superficie au moins égale à 10% de la superficie foncière devront être créés dans les opérations de plus de 5000 m². Dans cette superficie, ne seront pas comprises les aires de stationnement.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans toute la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans toute la zone :

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

ZONE 1AUx

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

Dans toute la zone :

Le stationnement isolé ou collectif extérieur de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux sauf dans les conditions visées à l'article 2,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité, sauf dans les conditions visées à l'article 2,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole ou forestier, les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf dans les conditions visées à l'article 2,

Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, Les constructions à usage agricole ou forestier.

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

Dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales,
- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, sous réserve d'être liées aux activités et filières déjà admises dans le secteur,
- La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activités ou à un équipement public,
- Les installations nécessaires au fonctionnement de la zone (foyers, restaurants) et / ou d'intérêt collectif.
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, de camping-cars ou de bateaux dans les bâtiments sous réserve :
 - de se situer dans des remises ou bâtiments existants et sur le terrain où est implantée l'utilisateur,
 - d'être lié et nécessaire à une activité autorisée dans la zone.
- Tout stockage extérieur, dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets, de véhicules désaffectés liés à l'activité sur des terrains qui seront aménagés à cet effet,
- La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter les implantations, emprises et volumes initiaux
- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels (repérés au titre de l'article L123-1-5- III, 2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés de couleur, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci.

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, de fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments paysagers identifiés sur le document graphique (pièce 4.2.1).

- A moins de 100 mètres du bord de la RD 519 et l'A 28 dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul indiqués en pointillés dans le règlement graphique (pièce 4.2.3), toute construction nouvelle doit faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE 1AUX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans toute la zone :

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).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès : Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et: lutte contre l'incendie, déchets.

Le permis pourra 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.

Liaisons douces :

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

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

Dans toute la zone :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, 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

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

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 sur avis du SPANC.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la commune et / ou le syndicat d'assainissement [...] concerné. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, et/ou dans le cas de secteurs présentant un risque de remontée de nappe (profondeur de la nappe entre 0 et 1 mètre, voir carte des risques annexée au rapport de présentation), l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Pour toute la zone, les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres par rapport à l'axe de la voie de la RD 4,
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- o pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- o pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ° du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- o dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- o dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Dans toute la zone :

Les constructions devront s'implanter :

- soit à une distance minimale de cinq mètres des limites séparatives,
- soit en limite séparative qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions des terrains voisins et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- o pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- o pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ° du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- o dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- o dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans toute la zone :

Non règlementé.

ARTICLE 1AUx 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

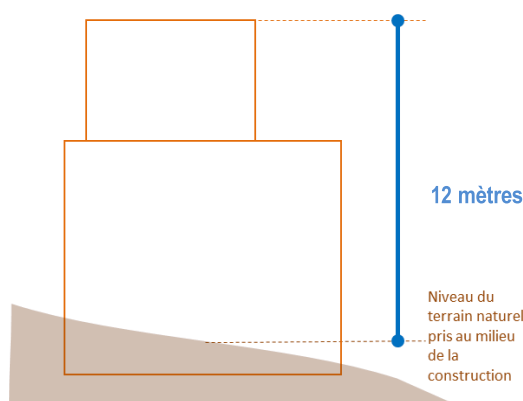
Dans toute la zone :

Non règlementé.

ARTICLE 1AUx 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction. La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres.



Les équipements de superstructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

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

Dans toute la zone :

DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

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

Aspect extérieur :

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Matériaux

Les façades seront d'un style simple, devront présenter une unité architecturale et seront réalisées en matériaux de bonne qualité de finition.

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, verre, ...). Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite.

Des teintes différentes pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux. Ces teintes ne représenteront pas plus de 10 % de la surface de la façade principale.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Clôture

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives sont limitées à 2 mètres et seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage sur potelet à l'intérieur du lot. L'emploi de couleur vive est interdit. Les grilles rigides sur potelets seront de couleur sombre.

ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5- III, 2 ° DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les éléments naturels (haies, talus, arbres) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés de couleur, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

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

Dans toute la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

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. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

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

Dans toute la zone,

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur, ...

Les marges de recul des bâtiments par rapport à la RD 4 seront aménagées en espaces paysagers (noues busées par exemple) et ne pourront pas recevoir d'aire de stockages de matériel.

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales.

Les essences horticoles de type plantation de palmes et thuyas,sont interdites.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement et/ou n'ayant pas vocation à accueillir des stockages extérieurs seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans toute la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans toute la zone :

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

ZONE 2AU

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

Dans toute la zone :

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

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

Dans toute la zone :

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

Dans toute la zone :

L'aménagement de voies, accès et liaisons douces ne devra pas compromettre le développement futur du secteur.

Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des conditions de dessertes des terrains :

L'aménagement de voies, accès et liaisons douces devra se conformer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Dans toute la zone :

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Dans toute la zone :

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

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

Dans toute la zone :

Les constructions seront implantées :

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

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

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

Dans toute la zone :

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

Dans les sites couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissant des hauteurs de bâti :

La hauteur totale des constructions ne peut excéder celle prescrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Dans toute la zone :

Non réglementé.

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

Dans toute la zone :

Non réglementé.

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

Dans toute la zone :

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans toute la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU15: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans toute la zone :

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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.

Dans la zone inondable reportée au document graphique (pièce 4.2.2) :

En zones non urbanisées (A1), toute nouvelle construction, extension et exhaussement est interdit

Dans la zone inondable par remontée de nappe reportée au document graphique (pièce 4.2.2) :

Pour les zones A2 et Aa, dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour les secteurs A2 et Aa, dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans le secteur de risque lié aux cavités souterraines reporté au document graphique (pièce 4.2.3) :

Pour les secteurs A1 et A2, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de ce risque.

Dans les secteurs (A1, A2) de zone humide reportée au document graphique (pièce 4.2.1), sont interdits :

Les affouillements et les exhaussements des zones humides et tout travaux contrariant le régime hydrographique existant, sont interdits, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2.

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

Dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole, à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les aménagements, installations et constructions destinés à l'activité agricole telle que définie par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve :
 - d'être situés à plus de 100 mètres – ou, à défaut, de ne pas réduire les interdistances avec - des habitations de tiers, si ces aménagements, installations ou constructions doivent générer des périmètres sanitaires
 - de ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des constructions, établissements et installations, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Les logements des exploitants, sous réserve :
 - que la présence de ces exploitants soit nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation,
 - d'être situés à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation.
- Les aménagements, installations et constructions liés aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à condition qu'ils ne menacent pas l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les travaux de changement de destination au titre de l'article L123-1-5-II, 6 ° du Code de l'Urbanisme, en faveur de l'habitat ou d'une offre d'hébergement touristique (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, ...) des bâtiments traditionnels existants à la date d'approbation du PLU, repérés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par le figuré suivant ★ , lorsque leur intérêt architectural en justifie le maintien, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavité souterraine (reportés au plan graphique) :
 - l'évolution du bâti pré existant est conditionnée aux seules constructions liées à l'exploitation agricole,
 - l'extension est autorisée sous réserve d'être réalisée dans le cadre d'une mise en conformité des installations agricoles,
 - les travaux d'aménagement s'ils ont pour objet de vérifier ou supprimer les risques liés à la présence de cavités souterraines.
- Les panneaux photovoltaïques, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme (les panneaux photovoltaïques au sol sont de fait interdits).

Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies 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 dépôts et stockages temporaires, à condition d'être liés à l'activité agricole et d'être masqués par une haie sur talus respectant les dispositions prévues à l'article 11 et 13.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole en application des dispositions de l'article 11.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter les implantations, emprises et volumes initiaux
- La reconstruction à l'identique après sinistre quand elle concerne des éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1). par des figurés de couleur,
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2 ° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1) par des figurés de couleur, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-III-2° du CU,
Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, de fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments paysagers identifiés sur le document graphique (pièce 4.2.1)
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, de camping-cars ou de bateaux dans les bâtiments sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants et sur le terrain où est implanté l'utilisateur,
- A moins de 100 mètres du bord de la RD 519 et l'A 28 dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul indiqués en pointillés dans le règlement graphique (pièce 4.2.3), toute construction nouvelle doit faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

En secteur Ae :

- Les aires de stationnement indispensables à la fréquentation des sites et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement,
- Les équipements d'intérêt collectif (y compris des locaux de gardiennage) liés à la vocation de la zone, sous réserve d'être bien intégrés dans le paysage environnant et sans avoir à démontrer qu'une autre implantation est possible.
- Les clôtures selon les dispositions prévues à l'article 11.
- La reconstruction après sinistre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux.

En secteur Ah (STECAL constructible): Sous réserve qu'elles ne compromettent pas d'exploitation agricole et ne réduisent pas des interdistances avec des bâtiments agricoles générant des périmètres sanitaires, sont autorisées:

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve ne pas compromettre
- l'activité agricole ou la qualité des paysages,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de leur intégration dans le paysage environnant.

En secteurs Aa et Ah (STECAL aménageable et constructible): Sous réserve qu'elles ne compromettent pas d'exploitation agricole et ne réduisent pas des interdistances avec des bâtiments agricoles générant des périmètres sanitaires, les opérations suivantes :

- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens,
- Les extensions des bâtiments à usage d'habitation selon les dispositions prévues à l'article 9,
- Les annexes sous réserve de se situer à moins de 50 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent selon les dispositions prévues à l'article 9.

En secteur At :

- A condition d'une bonne insertion dans le site, et de respecter les articles suivants, les constructions ou installations nouvelles sous réserve d'être à destination :
 - o D'hébergement hôtelier
 - o De commerce en lien direct avec les activités touristiques du site.
 - o D'habitation des personnes dont la présence est nécessaire aux activités qui peuvent y être exercées. L'habitation devra être intégrée à une construction ayant également une autre destination ou être mitoyenne à une construction existante.
 - o D'exploitation agricole
 - o De constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, sous réserve ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages,
- Les chemins piétonniers, les objets mobiliers et les aires de stationnement destinés à l'accueil du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site,
- Les aires de stationnement indispensables à la fréquentation des sites et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

Les périmètres de protection des captages non soumis à servitude d'utilité publique

Dans les périmètres définis dans le règlement sanitaire départemental et délimités sur le document graphique (pièce 4.2.1) sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à la préservation, l'entretien ou l'exploitation des ouvrages ou des installations ainsi qu'à leur renouvellement.

Dans le secteur de risque lié au glissement de terrain reporté au document graphique (pièce 4.2.3) :

Pour les secteurs A1, A2 et Aa concernées par ce risque, en l'absence d'éléments permettant d'assurer de la prise en compte de celui-ci au niveau de la conception des projets et de leur mise en œuvre, la demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur de risque lié aux chutes de pierres et de blocs reporté au document graphique (pièce 4.2.3) : Pour les secteurs A1, A2, toute construction est interdite.

Dans les secteurs inondables reportés au document graphique (pièce 4.2.2), les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.
- Les constructions nécessaires aux services publics sous réserve de ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

Dans les secteurs (A1 et A2) de zone humide reportée au document graphique (pièce 4.2.1), sont autorisées :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide
- 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, seront autorisés.

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

Dans toute la zone :

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).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra 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.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

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

Dans toute la zone :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, 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 qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

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 sur avis du SPANC.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la commune et / ou le syndicat d'assainissement [...] concerné. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Dans toute la zone, en bordure des RD 4 et 519, les constructions doivent respecter un recul minimum de 35 mètres depuis l'axe de ces routes départementales.

Dans les secteurs Ae, A1 et A2, sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les distances de périmètres sanitaires fixées à l'article A2, les constructions doivent être implantées :

- le long des autres voies (hors RD 4 et 519) : à une distance de l'alignement au moins égal à 3 mètres des voies et emprises publiques.

Pour les constructions agricoles, les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres, exception faite pour les extensions de bâtiments existants et bâtiments techniques.

En secteur Ah et Aa, sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les distances de périmètres sanitaires fixées à l'article A2, les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et leurs emprises.

En secteur At :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de cinq mètres des voies et emprises publiques.

Dans toute la zone :

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ° ou de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

Toute nouvelle construction, installation ou aménagement pourra être refusé si sa réalisation engendrerait des problèmes de sécurité (masque à la covisibilité, etc.).

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

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

Pour les constructions agricoles, les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres, sauf pour les extensions des bâtiments techniques.

En secteurs Ah et Aa, sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres des limites séparatives.

En secteur At, sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites latérales séparatives.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Dans toute la zone :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes, ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ° ou de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

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

Dans toute la zone :

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions agricoles :

En secteur A1, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières ne devra pas provoquer une consommation foncière de plus de 30 % de la parcelle.

En secteur A2, il n'est pas fixé de règles.

En secteur A1 et A2, pour les constructions à usage non agricole (y compris les logements des exploitants agricoles) :

Les constructions neuves de bâtiments à usage d'habitation (les logements des exploitants agricoles), leurs extensions et leurs annexes ne pourront dépasser une emprise au sol totale de 150 m².

En secteur Ah, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 25% de l'unité foncière.

En secteur Ae, pour les constructions et / ou installations à destination d'équipements recevant du public, il n'est pas fixé de règles.

En secteurs A2, A1, Ah et Aa :

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devront pas excéder 60 m² d'emprise au sol ou dans la limite de 30 % d'emprise au sol dans leur totalité pour les constructions supérieures à 250 m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol de la totalité des annexes des bâtiments à usage d'habitation sera limitée à 60 m² dans la limite de 2 ouvrages avec possibilité de faire la demande en une seule fois. Exception faite des piscines qui ne sont pas décomptées du total autorisé. Ces dernières sont limitées à 100 m² d'emprise au sol.

En secteur At :

- l'emprise au sol totale des constructions, toutes destinations confondues, ne pourra excéder 10% de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone,
- la surface plancher totale des constructions à destination de commerce ne pourra excéder 300m².
- la surface plancher totale des constructions à destination d'habitation, comme visé à l'article A2, ne pourra excéder 100m²
- la surface de plancher des constructions à destination d'exploitation agricole et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementée. Leur emprise au sol entre dans le décompte de l'emprise au sol totale autorisée dans la zone (10% de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone).

En secteur Ae, pour les constructions et / ou installations à destination d'équipements recevant du public, il n'est pas fixé de règles.

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

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

Pour les bâtiments agricoles :

En secteur A1, la hauteur de toute construction à usage agricole ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

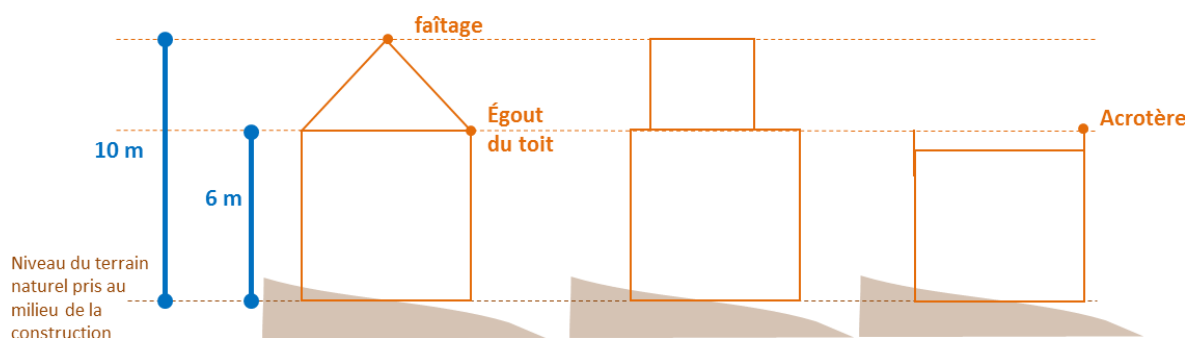
En secteur A2, pour toute construction et installation à usage agricole, il n'est pas fixé de règles.

Pour les constructions à usage d'habitation

En secteurs A2, A1 et Ah, la hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

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

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



Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des bâtiments dans les secteurs A2 et Ah

En secteurs Aa, Ah, A1 et A2 :

L'extension d'une construction peut se faire :

- Soit en conservant la hauteur de la construction principale,
- Soit avoir une hauteur maximale de 2 niveaux.

La hauteur totale de toute annexe ne devra pas excéder 4,5 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses et est limitée à 6 mètres de hauteur totale.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silos,...) ou des installations publiques ou d'intérêt collectif.

En secteur Ae, la hauteur de toute construction à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder à 12 mètres.

En secteur At,

- la hauteur des constructions à destination d'hébergement hôtelier ne pourra excéder 10 mètres.
- Pour les autres destinations visées à l'article A2, la hauteur ne pourra excéder 7 mètres.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silos,...) ou des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Dans ce cas, les motivations devront être dûment motivées et justifiées au regard des impacts paysagers induits.

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

Dans toute la zone :

DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées. Les projets devront reprendre le gabarit, la hauteur, le rythme des façades des bâtiments environnants, notamment des éléments bâtis repérés au document graphique (pièce 4.2.1) par le figuré suivant : ★

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole

En secteurs A1 et A2 :

Matériaux

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

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris sera privilégiée.

L'emploi à nu de matériaux en parement extérieur est interdit, sauf ouvrages techniques tels que les fosses et fumières.

L'emploi du bois est recommandé.

Couverture et motifs

La couverture devra être non réfléchissante.

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

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

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

En secteur A1, un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pentes.

Clôture

Les limites de propriété bâtie seront plantées d'une haie vive composée d'essences locales mélangées éventuellement doublées d'un grillage.

EXTENSION DE BATIMENTS AGRICOLES

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements) et les clôtures.

Elles doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent.

EN SECTEURS A2, AH ET AA, POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION, DONT CELLES LIEES ET NECESSAIRES A L'ACTIVITE AGRICOLE

Matériaux

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés localement.

Les constructions liées à la construction principale et les extensions devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Couleur

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés dans la zone considérée, issus de l'exploitation des ressources naturelles locales (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

Toiture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

Clôture

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres.

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Il est autorisé pour toutes les clôtures implantées en bordure de voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :

- les soubassements en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre avec accompagnement végétal (d'essences locales mélangées), surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage,
- les clôtures avec lices, les grilles de fer, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre par rapport au sol,
- les haies vives composées d'essences locales mélangées (éventuellement doublées d'un grillage).

Il est autorisé pour toutes les clôtures implantées en limites séparatives :

- un mur dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre ; il pourra être doublé d'une haie d'essences locales, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage
- une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet.

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lices normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques interdites au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

En secteur At :

Matériaux

Une unité d'aspect et de matériaux sera recherchée. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Les matériaux et les teintes ne se fondant pas dans l'environnement immédiat sont à proscrire pour permettre une intégration des éléments dans les milieux agricole et naturel.

Toitures

Les matériaux utilisés devront assurer une bonne intégration dans l'environnement du bâtiment concerné. L'usage de matériaux brillants et réfléchissants sont à proscrire au maximum (sauf justification technique).

Clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat, sauf si cette recherche d'unité va à l'encontre des nécessités agricoles de ladite clôture. Les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

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

Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

CAS PARTICULIERS DES ANNEXES ET EXTENSIONS

Les extensions et les constructions annexes devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage.

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

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

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

Pour les éléments bâtis protégés au titre de la loi Paysage (L. 123-1-5-III 2°) :

Pour les éléments ponctuels de patrimoine bâtis identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) avec les figurés de couleur, toute transformation (suppression, changement de hauteur, etc) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie, conformément à l'article A2 et devra être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'entretien, l'activité économique ou la desserte de parcelles issues d'un redécoupage.

- Les travaux seront refusés
- Des mesures compensatoires pourront être exigées.
- Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.
- Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.
- Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5- III, 2 ° DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les éléments naturels (haies, talus, vergers, arbre, bouquets d'arbres) et arbres remarquables identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par des figurés de couleur, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les mares identifiées au règlement graphique n° 4.2.1 ne doivent pas être comblées ni obstruées.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante,
- les constructions voisines qui y sont implantées.

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

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

Dans toute la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

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

En secteurs Ah et A2, pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé.

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

Dans toute la zone,

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Lors de plantation de haies situées en limite des zones naturelle et agricole, celles-ci devront avoir les caractéristiques de haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées.

En secteur A1, la plantation de bosquets d'arbres d'essence locale participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Les essences horticoles de type lauriers de palme et thuyas sont interdites.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans toute la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans toute la zone :

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisation du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N-2.

Dans la zone inondable reportée au document graphique (pièce 4.2.2) :

En secteurs non urbanisés (N2), toute nouvelle construction, extension et exhaussement est interdit.

Dans la zone inondable par remontée de nappe reportée au document graphique (pièce 4.2.2) :

Pour les secteurs N2 et Na, dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour les secteurs N2 et Na, dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans le secteur de risque lié aux cavités souterraines reporté au document graphique (pièce 4.2.3) :

Pour les secteurs N2, Na, Nf, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de ce risque.

Dans le secteur de risque lié aux chutes de pierres et de blocs reporté au document graphique (pièce 4.2.3) :

Pour les secteurs N1, N2, toute construction est interdite.

Pour les secteurs (N2, N1, Nf, Na et Nt) de zone humide reportée au règlement graphique (pièce 4.2.1), sont interdits :

Les affouillements et les exhaussements des zones humides et tout travaux contrariant le régime hydrographique existant, sont interdits, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2.

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

Dans toute la zone, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site p

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole, à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les ouvrages et constructions nécessaires à la pisciculture,
- L'exploitation de carrières, à condition d'être situé dans un secteur identifié au titre de l'article R123-11c du Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements situés au sein d'une zone inondable (règlement graphique), justifiés par la protection des lieux ou indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, ainsi que d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter les implantations, emprises et volumes initiaux
- La reconstruction à l'identique après sinistre quand elle concerne des éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1) par des figurés de couleur
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1) par des figurés de couleur, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci.

Les travaux ou transformations déclarés seront refusés ou des adaptations exigés.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-III-2° du CU,

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux et ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, de fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments paysagers identifiés sur le document graphique (pièce 4.2.1).

- A moins de 100 mètres du bord de la RD 519 et l'A 28 dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul indiqués en pointillés dans le règlement graphique (pièce 4.2.3), toute construction nouvelle doit faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

Dans les secteurs :

En secteur N 1,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve d'être situées à moins de 150 mètres d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU et sous réserve de minimiser les impacts paysagers et environnementaux par leur implantation.
- Les aménagements, installations et constructions liés aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à condition qu'ils ne menacent pas l'activité agricole.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole selon les dispositions prévues à l'article 11.

En secteur N 2,

- Les aménagements, installations et constructions destinés à l'activité agricole telle que définie par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve de respecter les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées,
- Les aménagements, installations et constructions liés aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation telles que définies par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à condition qu'ils ne menacent pas l'activité agricole.

- Les dépôts et stockages temporaires, à condition d'être liés à l'activité agricole et d'être masqués par une haie sur talus respectant les dispositions prévues à l'article 11 et 13.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole prévues à l'article 11.

En secteur Nh (STECAL constructible): Sous réserve qu'elles ne compromettent pas d'exploitation agricole et ne réduisent pas des interdistances avec des bâtiments agricoles générant des périmètres sanitaires, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages,
- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de leur intégration dans le paysage environnant.

En secteurs Na et Nh (STECAL aménageable et constructible): Sous réserve qu'elles ne compromettent pas d'exploitation agricole et ne réduisent pas des interdistances avec des bâtiments agricoles générant des périmètres sanitaires, les opérations suivantes :

- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens,
- Les extensions des bâtiments à usage d'habitation selon les dispositions prévues à l'article 9.
- Les annexes sous réserve de se situer à moins de 50 mètres du bâtiment principal dont elles dépendent selon les dispositions prévues à l'article 9.

En secteur Nf : les coupes et abattages d'arbres dans le respect de la réglementation forestière, des milieux naturels et de leurs équilibres écologiques.

En secteur Nt :

- A condition d'une bonne insertion dans le site, les constructions ou installations nouvelles sous réserve d'être à usage d'hébergement touristique, au gardiennage, à l'entretien des sites et des équipements, à l'accueil du public, à l'animation, à la sécurité du site, à destination d'équipements publics ou d'intérêt général,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, sous réserve ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages,
- Les chemins piétonniers, les objets mobiliers et les aires de stationnement destinés à l'accueil du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public du site,
- Les aires de stationnement indispensables à la fréquentation des sites et à la prévention de la dégradation de ces espaces, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement,

Les périmètres de protection des captages non soumis à servitude d'utilité publique

Dans les périmètres définis dans le règlement sanitaire départemental et délimités sur le document graphique (pièce 4.2.1) sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à la préservation, l'entretien ou l'exploitation des ouvrages ou de installations ainsi qu'à leur renouvellement.

Dans le secteur de risque lié au glissement de terrain reporté au document graphique (pièce 4.2.3) :

Pour les secteurs N1, N2 et Na concernées par ce risque, en l'absence d'éléments permettant d'assurer de la prise en compte de celui-ci au niveau de la conception des projets et de leur mise en œuvre (étude géotechnique, assainissement des eaux pluviales), la demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans la zone inondable (N2) reportée au document graphique (pièce 4.2.2), les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension (extension autorisée une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement et sans excéder une emprise au sol correspondant à 30% de celle du bâtiment initial) ou la reconstruction des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'entraînent pas un aggravement du risque d'inondation ou un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés à ce risque.

Dans les secteurs (N2, N1, Na, Nt et Nf) de zone humide reportée au document graphique (pièce 4.2.1), sont autorisées :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.
- 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, seront autorisés.

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

Dans toute la zone :

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).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra 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.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

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

Dans toute la zone :

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, 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 qui suppose la production d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf s'il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière accueillant des bâtiments nécessitant un assainissement.

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 sur avis du SPANC.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la commune et / ou le syndicat d'assainissement [...] concerné. L'autorisation fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement (art. L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en

Eaux pluviales

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, et/ou dans le cas de secteurs présentant un risque de remontée de nappe (profondeur de la nappe entre 0 et 1 mètre, voir carte des risques annexée au rapport de présentation), l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la collectivité.

Réseaux divers

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Dans toute la zone, en bordure des RD 4 et 519, les constructions doivent respecter un recul minimum de 35 mètres depuis l'axe de ces routes départementales.

En secteurs N2 et N1, Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les distances de périmètres sanitaires fixées à l'article N2, les constructions doivent être implantées :

- le long des autres voies (hors RD 4 et 519) : à une distance de l'alignement au moins égal à 5 mètres.

En secteur Nh et Na, sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les distances de périmètres sanitaires fixées à l'article N2, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile et leurs emprises.

En secteur Nt :

Les constructions doivent être implantées :

- o soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- o soit à une distance minimale de cinq mètres des voies et emprises publiques.

Dans toute la zone:

Des implantations différentes pourront être admises :

- o pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes, ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- o pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- o pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ° ou de L. 130-1 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- o dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

Toute nouvelle construction, installation ou aménagement pourra être refusé si sa réalisation engendrerait des problèmes de sécurité (masque à la covisibilité, etc.).

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

Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :

Sous réserve de respecter les modalités d'implantation stipulées dans l'article N2, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de cinq mètres.

En secteur Nh et Na, sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres des limites séparatives:

En secteur Nt, sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées :

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

Dans la toute la zone :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes, ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ° ou de L. 130-1 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de bâtiments voisins construits selon un alignement particulier, avec un recul identique à celui de ces bâtiments.

Pour les constructions agricoles, les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres, sauf pour les extensions des bâtiments techniques.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite latérale séparative, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

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

Dans toute la zone :

Non règlementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions agricoles :

En secteur N1, l'emprise au sol des constructions à usage agricole ou forestier ne devra pas provoquer une consommation de l'unité foncière supérieure à 10% du terrain constructible.

En secteur N2, l'emprise au sol de toute construction à usage agricole ou forestière ne pourra excéder 1000 m² sous réserve de se situer à proximité des exploitations agricoles existantes.

Pour les constructions à usage d'habitation :

En secteur Nh :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 25% de l'unité foncière

En secteurs N2, N1, Nh et Na :

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devront pas excéder 60 m² d'emprise au sol ou dans la limite de 30 % d'emprise au sol dans leur totalité pour les constructions supérieures à 250 m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol de la totalité des annexes des bâtiments à usage d'habitation sera limitée à 60 m² dans la limite de 2 ouvrages avec possibilité de faire la demande en une seule fois. Exception faite des piscines qui ne sont pas décomptées du total autorisé. Ces dernières sont limitées à 100 m² d'emprise au sol.

En secteur Nt :

- l'emprise au sol de chacune des nouvelles constructions à destination d'hébergement touristique ne pourra excéder 80m²,
- l'emprise au sol de chacune de toute construction et / ou installation à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 300 m².

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

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

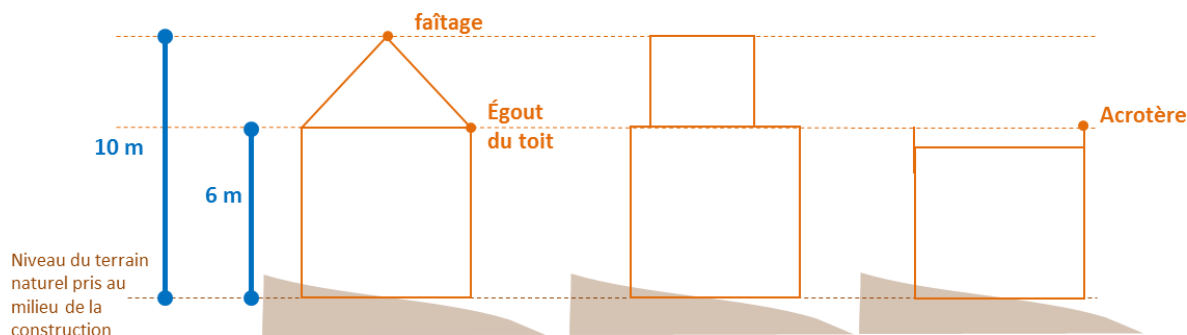
Pour les bâtiments agricoles :

En secteur N1, la hauteur de toute construction à usage agricole ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

En secteur N2, toute construction à usage agricole ou forestière ne pourra excéder 15 mètres à l'égout.

Pour les constructions à usage d'habitation

En secteur Nh, la hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.



Schémas explicatifs pour la mesure de la hauteur maximale des bâtiments

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

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

En secteurs Na, N1, N2 et Nh :

L'extension d'une construction peut se faire :

- Soit en conservant la hauteur de la construction principale,
- Soit avoir une hauteur maximale de 2 niveaux.

La hauteur de toute annexe ne peut excéder 4,5 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses et est limitée à 6 mètres de hauteur totale

En secteur Nt, la hauteur des constructions à destination d'hébergement touristique visées à l'article N-2 ne pourra excéder 7 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silos,...) ou des installations publiques ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les motivations devront être dûment motivées et justifiées au regard des impacts paysagers induits.

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

Dans l'ensemble de la zone :

DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

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

EN SECTEURS NH et NA, POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Matériaux

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés localement.

Les constructions liées à la construction principale et les extensions devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Les ouvrages (façades, soubassements, murs de soutènement...) présenteront des teintes en harmonie avec celles des matériaux utilisés localement.

Couleur

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés dans la zone considérée, issus de l'exploitation des ressources naturelles locales (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

Toiture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

Les toits-terrasse végétalisés ou non.

Clôture

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres.

Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Il est autorisé pour toutes les clôtures implantées en bordure de voies, chemins piétons ou cycles, espaces verts publics :

- les soubassements en maçonnerie de pierres apparentes ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 1,20 mètre avec accompagnement végétal (d'essences locales mélangées), surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage,
- les clôtures avec lices, les grilles de fer, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre par rapport au sol,
- les haies vives composées d'essences locales mélangées (éventuellement doublées d'un grillage).

Il est autorisé pour toutes les clôtures autorisées implantées en limites séparatives :

- un mur dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre ; il pourra être doublé d'une haie d'essences locales, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage,
- une haie d'essences locales doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet.

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lices normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques interdites au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

CAS PARTICULIERS DES EXTENSIONS ET ANNEXES

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage.

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole

En secteurs N1 et N2 :

MATERIAUX

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

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants.

L'emploi à nu de matériaux en parement extérieur est interdit quelle que soit la destination du bâtiment.

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

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

COUVERTURE ET MOTIFS

La couverture devra être non réfléchissante.

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

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

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

En secteur N1, un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions sur les terrains en pentes.

EXTENSION DE BATIMENTS AGRICOLES

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements) et les clôtures.

Elles doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent.

En secteur Nt :

Matériaux

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Toitures

Les toitures présenteront un toit plat végétalisé ou non.

Clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

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

Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

POUR LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante,
- les constructions voisines qui y sont implantées.

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

Pour les réhabilitations ou extension des bâtiments :

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

Pour les éléments bâtis protégés au titre de la loi Paysage (L. 123-1-5-III 2°) :

Pour les éléments ponctuels de patrimoine bâtis identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) avec les figurés de couleur, toute transformation (suppression, changement de hauteur, etc) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie, conformément à l'article N2 et devra être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'entretien, l'activité économique ou la desserte de parcelles issues d'un redécoupage.

- Les travaux pourront être refusés.
- Des mesures compensatoires oseront exigées.
- Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect original du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.
- Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.
- Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5- III, 2 ° DU CODE DE L'URBANISME) :

Pour les éléments naturels (haies, talus, vergers, arbre, bouquets d'arbres) et arbres remarquables identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par des figurés de couleur, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les mares identifiées au règlement graphique (pièce 4.2.1) ne doivent pas être comblées ni obstruées.

Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés reporté au document graphique (pièce 4.2.1) sont classés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R130-1 à R130-23.

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

Dans toute la zone :

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

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

En secteur Nh, pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé.

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

Dans toute la zone :

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Lors de plantation de haies situées en limite des zones naturelle et agricole, celles-ci devront avoir les caractéristiques de haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées.

En secteur N1, la plantation de bosquets d'arbres d'essence locale participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Les essences horticoles de type lauriers de palme et thuyas sont interdites.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans toute la zone :

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans toute la zone :

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

TITRE 2 : LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet.

LISTE DES TERMES EMPLOYES :

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai (exemples : bassin, étang ; butte, talus...) entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ils sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager dans les conditions prévues aux articles R421- 19 et R421-23 du Code de l'urbanisme.

ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui relève du domaine public.

ANNEXE :

Pour un terrain à usage d'habitation, la construction abritant le logement sera désignée « bâtiment principal » mais les bâtiments de garage, hangars, abris de jardin, abris bûchers, locaux techniques de piscine etc. – qu'ils soient ou non attachés à la construction du logement - seront désignés « bâtiments annexes » car ils ne sont pas destinés à l'usage principal.

CONSTRUCTION:

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

- Tout bâtiment, même ne comportant pas de fondations (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

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

EAUX PLUVIALES :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

EBC (ESPACES BOISES CLASSES) :

Il s'agit de bois, forêts, parcs, prairies, pelouses etc., boisés ou en cours de boisement, à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings, etc.).

Toute coupe, élagage ou abattage d'arbre est subordonné à une autorisation préalable des services de l'État.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

La liste par destination n'est pas exhaustive :

- **Artisanat** : Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1er mars 1962 et notamment :

- L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services exercées par des travailleurs manuels ;
- L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Dans certains cas, ce chiffre peut être porté à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

- **Bureaux (activités tertiaires)** : Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **Commerces** : Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Il s'agit de constructions où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique.

Exemples de commerces :

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

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

Divers :

- pharmacie, tabac, presse, fleuriste, mercerie, etc.

- **Entrepôt** : Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

Pour l'application de ce règlement, les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher (telle qu'elle est définie par l'article L.112.1. du code de l'urbanisme) du bâtiment projeté.

- Exploitation agricole :

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

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

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

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

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

- a. l'aménagement de gîtes ruraux qui doivent toutefois être étroitement liés aux bâtiments actuels dont ils doivent constituer, soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant, à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping (camping dit « camping à la ferme ») ;

- **Exploitation forestière** : Contrairement à l'exploitation agricole, l'exploitation forestière n'est pas toujours visée explicitement par le code de l'urbanisme (ainsi l'article L.111-1-2 ne fait pas référence aux constructions nécessaires à l'exploitation forestière... mais cite celles nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles).

L'exploitation forestière est traditionnellement réalisée par des entreprises de travaux forestiers (ETF) auxquelles font appel les propriétaires forestiers. Cependant, quelques forestiers sont déclarés directement exploitants de leurs biens forestiers :

- les entreprises procédant à la transformation et la commercialisation du bois abattu (scieries, marchands de bois...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais sont des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones artisanales et commerciales réservées à cet effet,
- les entreprises de travaux forestiers ayant eu un avis favorable de la commission consultative départementale chargée d'examiner les demandes d'affiliation au régime de protection sociale des entrepreneurs de travaux forestiers ont une activité sylvicole suffisamment significative pour pouvoir être considérées comme exerçant une véritable activité d'exploitation forestière ou de mise en valeur des ressources naturelles. Cet avis se fonde sur l'existence de leurs moyens notamment en matériels et est nécessaire pour leur affiliation à la MSA,
- les propriétaires forestiers inscrits à titre principal à la MSA sont également considérés comme ayant une dimension suffisante pour justifier d'une véritable activité sylvicole. Ils devront disposer du matériel justifiant la nécessité d'un hangar.

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

- **Hébergement hôtelier** : Une construction relève de la destination « d'hébergement hôtelier » de par son caractère temporaire d'hébergement et par la présence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, lingerie, ...). Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements. Il apparaît également en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) : Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. La mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel permet d'opérer une distinction avec l'artisanat.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvement des véhicules, ...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

- **Equipements publics ou d'intérêt général ou collectif** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, de loisirs, de tourisme, sportif, de la défense et de la sécurité. Il s'agit également des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie, et des constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus...

De manière générale, ils désignent les équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé.

- **Services** : Il s'agit des prestataires de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyages, assurances, activités financières et de courtage, etc ...) et des établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèques, etc ...).

EMPRISE AU SOL :

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R420-1 du Code de l'urbanisme)

ESPACE LIBRE :

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

EXTENSION :

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

FAÎTAGE :

Intersection horizontale de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur maximale fixée aux articles 7 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration et autorisation) :

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

LIMITE SÉPARATIVE :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

RECU :

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, de la limite séparative ou d'une autre construction - selon les articles 3 à 5 -, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

TOIT TERRASSE :

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

UNITÉ FONCIÈRE OU (TERRAIN) :

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant (parcelle ou ensemble de parcelles contiguës) appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

TITRE 3 : ANNEXES AU REGLEMENT

I- TABLEAU DES ESSENCES : LISTE INDICATIVE

LISTE DES VEGETAUX AUTORISES (ET TOLERES) ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES

✓ **Essences locales de haut jet, à fort développement :**

Alisier (feuillu caduc)
Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc) Charme (feuillu caduc)
Châtaigner (feuillu caduc) Chêne pédonculé (feuillu caduc) Chêne sessile (feuillu caduc) Erable champêtre (feuillu caduc) Erable sycomore (feuillu caduc) Frêne commun (feuillu caduc) Hêtre sylvestre (feuillu caduc) Hêtre pourpre (feuillu caduc) Marronnier d'Inde (feuillu caduc) Merisier (feuillu caduc)
Noyer commun (feuillu caduc) Poirier (feuillu caduc)
Saulle blanc (feuillu caduc)
Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc) Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

✓ **Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :**

Aubépines (feuillu caduc) Buis (feuillu persistant)
Charme commun (feuillu caduc) Cornouiller sanguin (feuillu caduc) Erable champêtre (feuillu caduc) Hêtre sylvestre (feuillu caduc) Houx (feuillu persistant)
If (feuillu persistant)
Orme champêtre (feuillu caduc) Prunellier (feuillu caduc)
Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

✓ **Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :**

Aubépines (feuillu caduc) Bourdaine (feuillu caduc) Cerisier (feuillu caduc) Charme (feuillu caduc) Cornouiller mâle (feuillu caduc)
Cornouiller sanguin (feuillu caduc) Eglantier (feuillu caduc)
Erable champêtre (feuillu caduc) Houx (feuillu persistant)
Néflier (feuillu caduc) Noisetier (feuillu caduc) Prunellier (feuillu caduc)
Saulle des vanniers (feuillu caduc) Sureau noir (feuillu caduc)
Troène d'Europe (feuillu persistant)
Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE ET LISTE DES ESSENCES NON LOCALES INTERDITES

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

A titre indicatif : ne sont pas des essences régionales et, à ce titre, sont interdites **en haies**: (genres et espèces) :

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Argousier (Hippophae)
- Aucuba du Japon
- Bambou (tous types)
- Berberis, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Chalef (Elaeagnus)
- Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
- Cotoneaster
- Cotonnier (Cotinus)
- Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
- Faux Cyprès (Chamaecyparis)
- Fuchsia
- Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe
- Hibiscus
- Juniperus
- Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin
- Oranger du Mexique (Choisya)
- Peuplier d'Italie
- Photinia
- Pieris Andromède
- Prunus décoratif
- Skimmia
- Symphorine
- Tamaris
- **Thuja** et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun.

