

Département de la CHARENTE-MARITIME

Commune de MONTROY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE4

| | | | |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| PLU | PRESCRIT | ARRETE | APPROUVE |
| ELABORATION | 03/11/2003 | 28/07/2008 | 02/06/2009 |

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas – 17000 LA ROCHELLE

SOMMAIRE

| | |
|------------------------------------|----|
| DISPOSITIONS GENERALES | 4 |
| ZONE URBAINE U | 8 |
| ZONE URBAINE UX | 19 |
| ZONE URBAINE AUa | 25 |
| ZONE URBAINE AU _s | 36 |
| ZONE URBAINE 1AU | 41 |
| ZONE AGRICOLE A | 43 |
| ZONE NATURELLE N | 50 |
| ANNEXES | 58 |

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONTROY

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

2.1. Les règles de ce plan local d' se substituent à celles des articles R 111.2 à R111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

R 111.2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R 111.4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111.15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111.21 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2-2 : En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

b) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003- 707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m². Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

b) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

d) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 442.9 et L 442.14 du code de l'urbanisme.

e) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

f) La publicité

Sont applicables les dispositions des articles L.581-1 à L.581-45 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Articles 3 à 13 du règlement de chaque zone) (Article L.123.1. du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 5 – CAS PARTICULIERS

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

ARTICLE 6 – BATIMENTS SINISTRÉS

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

ARTICLE 7 – LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Rappel de l'article L 127.1 du code de l'urbanisme :

Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;
- et d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

ARTICLE 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421.28 du code de l'urbanisme, 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 comme devant être protégée, en application du 7° de l'article L. 123-1 (cf repérage sur le plan de zonage (pièce5)).

ARTICLE 9 – APPLICATION DE L'ARTICLE L 123.1.7EME DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123.1.7^{ème} du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

En application de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce5) sont protégés. Une fiche descriptive des éléments bâtis figure dans les orientations d'aménagement et la liste des bâtiments repérés figure dans les annexes du présent règlement.

En application des articles R 421.28 et R 421-23 h) du code de l'urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise à déclaration préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

Rappel de l'article R 421.17 d)

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; »

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

ARTICLE 10 – RAPPELS DE PROCEDURE

Article R421-1

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les coupes et abattages :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme)

Article R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ZONE URBAINE U

Caractéristiques de la zone :

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle a une vocation principale d'habitat pouvant recevoir services, commerces et équipements.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien de la diversité des fonctions et des formes du tissu bâti existant.

Elle comprend un secteur Ub qui correspond à deux secteurs, en partie bâti, en partie boisé, encadrant le petit bois, dans lequel des dispositions particulières visent à préserver le caractère paysager et de faible densité des lieux.

Elle comprend un secteur Us destiné à accueillir de nouvelles constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles destinées à accueillir des industries,
- les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation agricole sauf s'ils sont nécessaires à la mise aux normes de l'exploitation,
- les entrepôts,
- les habitations légères de loisirs (= chalets, définition et réglementation cf article R 111.31 et suivants),
- les résidences mobiles de loisirs (= mobilhomes, définition et réglementation cf article R 111.33 et suivants),
- les caravanes (définition et réglementation cf article R 111.37 et suivants),
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- Le dépôt de véhicules,
- L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, sauf dans le cas prévu à l'article U2,

- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis,
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- L'installation pendant une durée supérieure à 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- En outre, **dans le secteur Us**, sont interdits les constructions à destination d'habitation, de commerces et d'artisanat.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article U 1 et qui ne sont pas énumérées ci-dessous sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Sont autorisées les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions des bâtiments agricoles sous réserve qu'elles soient nécessaires à la mise aux normes de l'exploitation.

L'aménagement de garages collectifs de caravanes est admis uniquement en cas de changement de destination de bâtiments agricoles.

Dans le secteur concerné par le risque de remontées de nappe phréatique, les constructions devront s'assurer par une étude technique de la possibilité de réaliser un sous-sol sans risque d'inondation. Le 1^{er} niveau de plancher habitable sera situé à 0,20 m au dessus du niveau de la route.

Dans le secteur Us, sont admises les constructions à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès pourront être interdits dans le cas où la visibilité est insuffisante.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits. Cependant des accès groupés pourront être admis si les conditions de sécurité sont satisfaisantes.

2. Voirie

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

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

3.2. Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront,

après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif, toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être implantée sur un terrain d'une superficie minimum de 650 m² pour la réalisation des installations autonomes conformes à la réglementation.

Dans le secteur Ub, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimum de 1000 m².

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

I – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la construction est implantée au droit (à l'alignement) des constructions voisines si celles-ci sont implantées en retrait ;
- en l'absence de construction voisine, un retrait **maximum** de 5 m par rapport à l'alignement est autorisé. En ce cas, la construction à l'alignement d'un mur plein de clôture pourra alors être imposé pour conserver la continuité du bâti en bordure de voie ;
- dans le cas des piscines, celles-ci ne pourront être implantées à moins d'un mètre de l'alignement ;
- en cas d'extension d'une construction existante implantée en retrait, l'extension pourra s'effectuer dans le prolongement du bâti existant.

Dans le cas de lotissements nécessitant un permis d'aménager, les constructions doivent respecter les règles ci-dessus par rapport aux voies existantes. Mais des dispositions différentes peuvent être adoptées par rapport aux voies à créer à l'intérieur de l'opération.

II – Dans le secteur Us

Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement, en recul par rapport aux espaces paysagers identifiés en bordure de voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade sans que cela réduise la distance à la limite séparative.

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à 1 mètre de distance entre la limite séparative et le bassin.

Dans le cas de lotissement, les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains divisés.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre le bâtiment principal et les annexes et piscines.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'aménagement de bâtiments existants dont l'emprise initiale excède 70 % de la surface du terrain à condition de ne pas créer de logement nouveau.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales :

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

Le permis de démolir est institué en application de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

La démolition pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité publique,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme (voir repérage sur le document graphique et liste dans les annexes du règlement) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

Architecture contemporaine : les règles ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine, d'architecture bioclimatique et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur architecturale et le respect de l'environnement.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité
- le dessin de formes nouvelles
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la Haute Qualité Environnementale.

II - Habitations anciennes : respecter la typologie d'origine

1 - Toiture :

En cas de rénovations, respecter le matériau d'origine et les pentes existantes ainsi que les mises en œuvre (égouts, rives...) ;

Pour les châssis de toit : dimensions limitées (55 cm x 98 cm)

2 - Façades

Lorsqu'elles sont en moellons de pays : elles doivent être enduites (enduit à la chaux aérienne) et la finition de l'enduit adaptée aux caractéristiques du bâtiment ; enduit plein et taloché, enduit à pierres vues, rejointoiement.

Lorsqu'elles sont en éléments en pierre de taille : ni enduit, ni ciment, ni peinture ; lavage et restauration à l'identique. Les petites réparations pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Pour les reprises, surélévations, prolongements de murs existants : l'aspect extérieur devra être identique.

Pour les ravalements : préserver les détails apparents tels que corniches, encadrements, soubassement...La composition des façades (ordonnement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

Pour la peinture : en cas de peinture de murs déjà enduits au ciment, les couleurs seront choisies dans la gamme des couleurs traditionnelles du village.

3 - Ouvertures :

Conservé les baies de proportions verticales, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble sur les façades sur rue ;

La création éventuelle de grandes baies pourra être admise sur les façades arrière.

4 - Menuiseries :

Respecter la typologie d'origine. La pose se fera à 20cm maximum de l'extérieur du mur.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis à condition de retrouver le dessin des menuiseries d'origine. L'aluminium apparent d'aspect métallique naturel, pour le remplacement ou la création des volets et portes, est proscrit.

Les couleurs vives sont interdites.

Pas de volets roulants avec caisson extérieur : caissons intérieurs ou lambrequin extérieur.

5 - Clôtures :

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

L'aspect PVC, acier galvanisé ou aluminium gris naturel apparent des portails est proscrit. Les couleurs vives sont interdites.

Murets+ grilles peintes : à conserver ainsi que piliers, portails et portillons.

Neuves : en relation avec l'existant et le caractère de l'habitation

6 - Éléments divers :

Vérandas sur les façades arrière ou en harmonie réelle avec l'architecture de l'habitation
Les marquises, en façade sur l'espace public, sont interdites.

III - Constructions neuves :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

1 - Volumes :

Ils seront simples avec étage si le contexte urbain est très homogène et comporte des constructions à étage.

2 - Toitures :

Lorsqu'elles sont en tuiles, la pente des toits sera comprise entre 28 à 32%.

Les toitures terrasses sont admises pour des extensions de surface limitée à 20% de la surface hors œuvre brute de la construction.

3 - Façades :

Elles seront enduites (finition talochée ou grattée fin), avec un coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village.

L'utilisation de matériaux tels que zinc, verre pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le bois est admis à condition qu'il soit peint avec un coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...).
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

4 – Clôtures

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

a) en limite de zone agricole, elles seront constituées de :

- grillage
- et/ou haies d'essences variées à base de feuillus.

Les bâches plastiques, les canisses, les brandes et les toiles sont interdites.

b) sur rue :

Les murs et murets réalisés en parpaings seront obligatoirement enduits ou crépis. Lorsque la construction principale est enduite, les murs et murets devront être identiques à la construction principale.

- Clôture s'inscrivant dans une continuité bâtie, sur la Grande Rue : La clôture sera, constituée soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 2.00 m, soit d'un muret + grille,

- Clôture sur le chemin de la Ville et la route de Clavette: elle sera constituée d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m ou d'une haie à base de feuillus d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage,
- Autres voies : elle sera constituée de murs pleins d'une hauteur maximum de 1,20 m ou d'une haie à base de feuillus d'essences variées éventuellement doublées d'un grillage.

c) en limite séparative

La hauteur maximum est limitée à 2 m. L'aspect est non réglementé.

IV - Constructions d'activités (ex : hangar...)

1 - Façades :

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions ou les paysages avoisinants. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

2 - Toitures :

Les formes et teintes des toitures doivent s'intégrer dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle acier, fer galvanisé) sont interdites.

3 - Clôtures :

En limite séparative, avec la zone A, la clôture est constituée d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Il pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur sera limitée à 0.20 m. La haie sera constituée d'essences variées, essentiellement à base de feuillus.

En limite séparative, avec la zone U, et en limite sur rue, les clôtures seront constituées d'un mur plein ou d'une haie à base de feuillus d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage.

Les murs et murets réalisés en parpaings seront obligatoirement enduits ou crépis. Lorsque la construction principale est enduite, les murs et murets devront être identiques à la construction principale.

V – Autres constructions

Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Recommandation : l'orientation Sud ou Ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

Les profilés seront de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze)

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre

La couverture sera en tuiles canal, ou mécanique plate de couleur unie, rose clair, ou en zinc ou en plaque de fibre ciment.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment

en bois.
Toute construction en tôle est interdite.

Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

VI – Les Energies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

L'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique.

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran **pourra** être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE U 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non clos en limite d'alignement pour le stationnement de véhicule lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs existants et de constructions existantes.

Pour les habitations, le nombre de places est fixé à 2 par logement. Cette règle s'applique dans le cas de création de logement nouveau que ce soit par aménagement, restauration ou changement de destination d'un bâtiment existant ou par construction neuve.

En cas d'opération d'ensemble, il est exigé en plus, une place pour 2 logements pour du stationnement visiteurs.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 arbres au moins doivent être plantés pour 100 m² de stationnement.

L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

2 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – Arbres et haies à conserver

En application de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager ou pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés. L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,5.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, le COS s'applique à chacun des terrains divisés. Dans le secteur Ub, le COS est limité à 0.15.

ZONE URBAINE UX

Caractéristiques de la zone :

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle a une vocation principale l'accueil d'activités et d'équipements.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation,
- les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les habitations légères de loisirs (= chalets, définition et réglementation cf article R 111.31 et suivants),
- les résidences mobiles de loisirs (= mobilhomes, définition et réglementation cf article R 111.33 et suivants),
- les caravanes (définition et réglementation cf article R 111.37 et suivants),
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- les piscines,
- les châssis et les serres,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis,
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- L'installation pendant une durée supérieure à 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UX 1 et qui ne sont pas énumérées ci-dessous sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès pourront être interdits dans le cas où la visibilité est insuffisante.

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

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

L'accès sur le chemin rural arrière est interdit.

2. Voirie

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

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

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet au réseau collectif d'assainissement des liquides résiduels industriels peut être soumis à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié, agréé par les services compétents et conformes à la législation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

3.2. Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.4. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour la réalisation des installations autonomes conformes à la réglementation.

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

Les constructions doivent être implantées à 25 m au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante implantée en retrait, l'extension pourra s'effectuer dans le prolongement du bâti existant.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois le présent article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à une distance inférieure de la limite séparative, à condition que l'extension s'inscrive dans le prolongement de la façade sans que cela réduise la distance à la limite séparative.

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 25 m par rapport aux zones d'habitation (zones U et Nh).

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 m au moins les uns des autres.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au point le plus haut de la construction.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres et délaissés doivent être traités en espaces verts aménagés.

2 arbres au moins doivent être plantés pour 100 m² de stationnement.

L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

2 – Espaces boisés classés :

sans objet

3 – Arbres et haies à conserver

En application de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager ou pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés. L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE AUa

Caractéristiques de la zone :

Est classé en zone A Urbaniser AUa, un secteur naturel destiné à l'urbanisation où les équipements en périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Zone ouverte à l'urbanisation

ARTICLE AUa1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes lorsqu'elles ne font pas partie d'une opération d'ensemble,
- les constructions nouvelles destinées à accueillir des industries,
- les nouveaux bâtiments liés à l'exploitation agricole sauf s'ils sont nécessaires à la mise aux normes de l'exploitation,
- les entrepôts,
- les habitations légères de loisirs (= chalets, définition et réglementation cf article R 111.31 et suivants),
- les résidences mobiles de loisirs (= mobilhomes, définition et réglementation cf article R 111.33 et suivants),
- les caravanes (définition et réglementation cf article R 111.37 et suivants),
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- Le dépôt de véhicules,
- L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis,
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- L'installation pendant une durée supérieure à 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage,

- les constructions, les clôtures, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont admises les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC, AFU), comprenant habitations, équipements, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services, bureaux) sous réserve qu'elles remplissent les 4 conditions suivantes :

- que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 3 du PLU,
- qu'elles comprennent au minimum 10 logements,
- qu'elles comportent un ratio minimum de logements locatifs sociaux (cf. définition article L302-5 du code de la construction, cf rappel en annexe du présent règlement) de 1 pour 10 logements (Le nombre de logements résultant du calcul sera arrondi au chiffre inférieur dans le cas où le résultat obtenu ne serait pas un nombre entier).

2/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées au paragraphe ci-dessus :

- les aires de stationnement,
- les piscines
- les clôtures

3/ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4/ Dans le cas où la surface résiduelle de la zone ne permettrait pas la réalisation d'une opération de 10 logements, il sera possible de finir l'urbanisation de la zone par l'aménagement d'une opération d'ensemble de moins de 10 logements.

ARTICLE AUA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès pourront être interdits dans le cas où la visibilité est insuffisante.

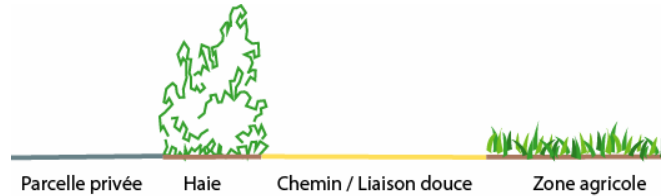
Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

2. Voirie

Des liaisons douces doivent être créées :

- entre les opérations lorsque l'aménagement de la zone AUa se fait en plusieurs opérations, sauf si ces opérations sont séparées par une voie existante,
- entre la zone AUa et la zone 1AU,
- en périphérie au sud de la zone AUa, au contact avec la zone agricole. En ce cas, le chemin devra être doublé d'une haie d'essences variées à base de feuillus, longeant le bord intérieur de la zone. cf schéma ci-dessous



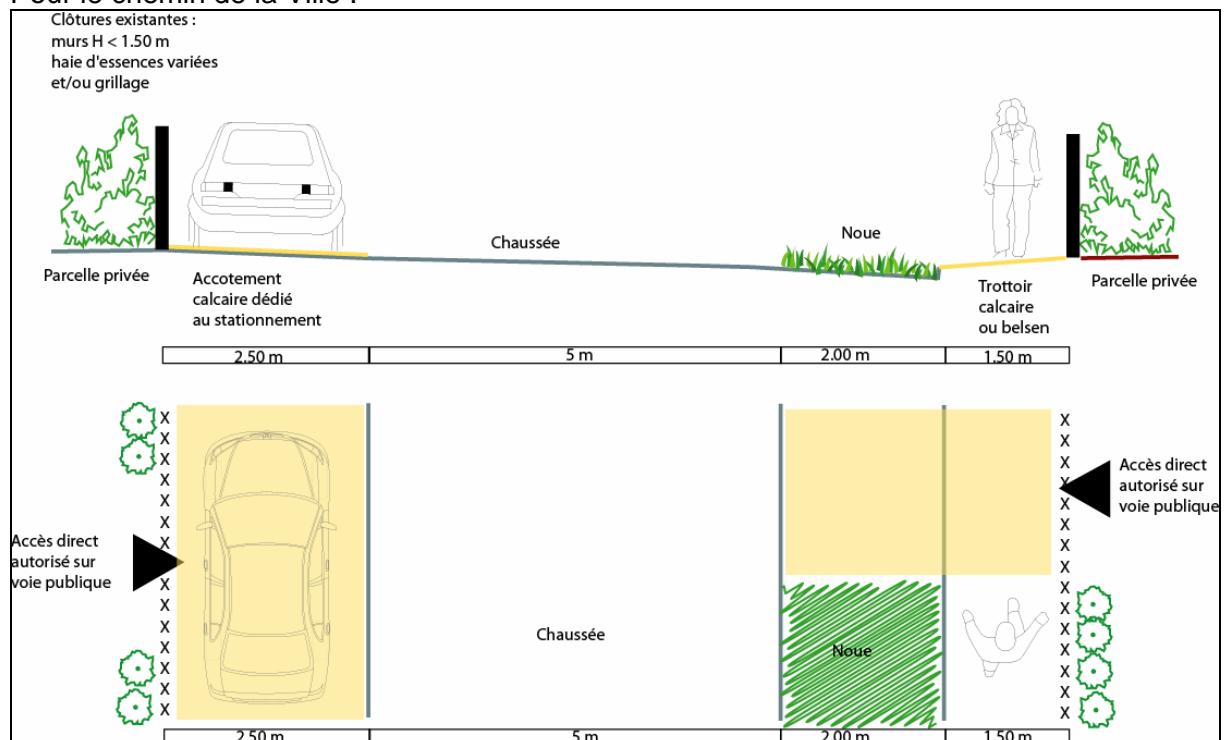
La voirie doit être conçue de façon à pouvoir être prolongée à l'intérieur de la zone 1AU pour permettre la desserte de cette zone lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation.

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

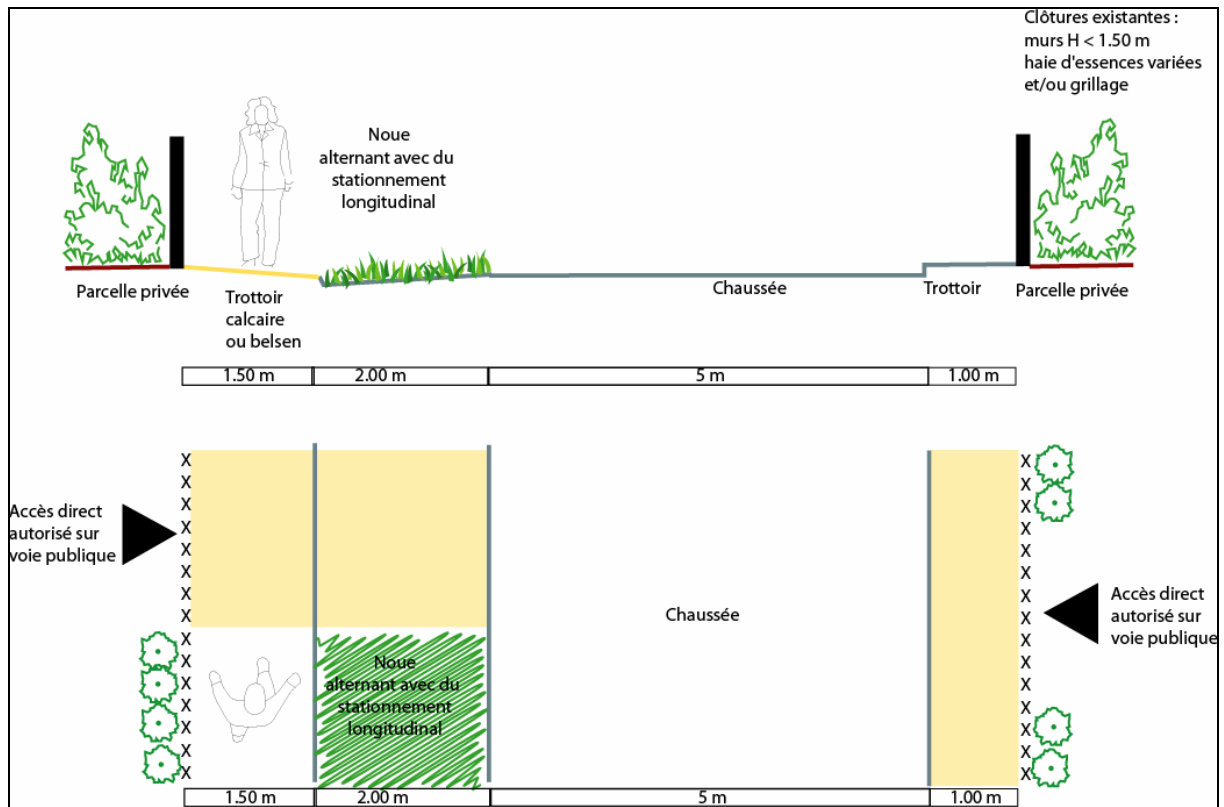
Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les profils de voie devront respecter les principes définis ci-dessous. Des dispositions différentes pourront être admises pour des voies en impasse desservant un nombre de logements inférieur ou égal à 5. Dans ce cas, elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

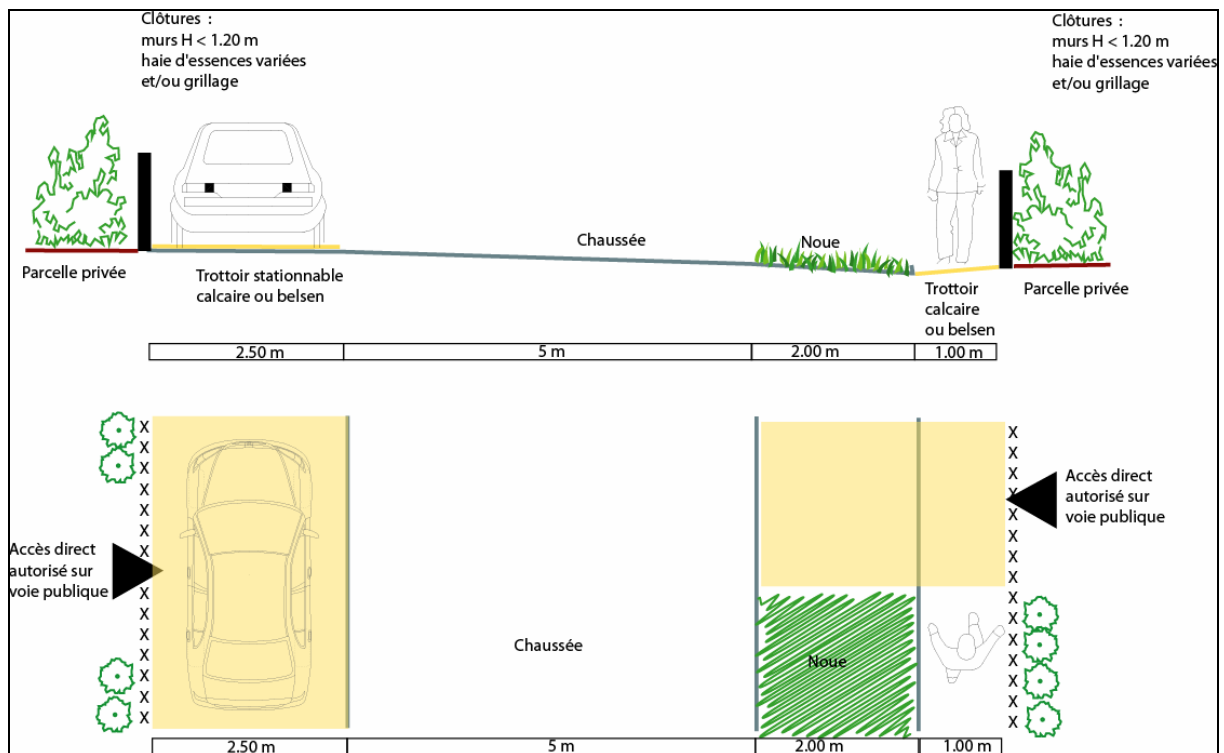
Pour le chemin de la Ville :



Pour la route de Clavette :



Pour les voies internes à la zone :



ARTICLE AUA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les travaux liés à l'assainissement individuel, doivent faire l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services du Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime. A ce titre, un dossier de demande d'autorisation d'assainissement individuel (imprimé disponible en mairie) doit être déposé en mairie avant l'exécution des travaux (modalités de contrôle fixées dans le règlement du service public d'assainissement non-collectif du Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins .

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour

l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitation, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE AUA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit être implantée sur un terrain d'une superficie minimum de 650 m² pour la réalisation des installations autonomes conformes à la réglementation.

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, elles devront respecter une marge de recul minimum de 3 m par rapport au nouvel alignement du chemin de la Ville et de la route de Clavette, conformément aux principes définis dans les orientations d'aménagement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une limite séparative au moins sauf pour les logements sociaux (cf. définition article L302-5 du code de la construction, cf rappel en annexe du présent règlement).

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite de fond de terrain (limite opposée à celle séparant le terrain de la voie publique sauf si la limite de fond de terrain est elle-même une limite d'emprise publique) est interdite.(cf croquis explicatif en annexe du présent règlement)

Pour les piscines, une marge minimum de recul est fixée à 1 mètre de distance entre la limite séparative et le bassin.

Dans le cas de lotissement, les règles ci-dessus s'appliquent à chacun des terrains divisés.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre le bâtiment principal et les annexes et piscines.

ARTICLE AUA 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toutes les constructions (y compris annexes, piscines, etc...) ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

ARTICLE AUA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales :

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

Architecture contemporaine : les règles ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine, d'architecture bioclimatique et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur architecturale et le respect de l'environnement.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité
- le dessin de formes nouvelles
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la Haute Qualité Environnementale.

II - Constructions neuves :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de

matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

1 - Volumes :

Ils seront simples avec étage si le contexte urbain est très homogène et comporte des constructions à étage.

2 - Toitures :

Lorsqu'elles sont en tuiles, la pente des toits sera comprise entre 28 à 32%.

Les toitures terrasses sont admises pour des extensions de surface limitée à 20% de la surface hors œuvre brute de la construction.

3 - Façades :

Elles seront enduites (finition talochée ou grattée fin), avec un coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village.

L'utilisation de matériaux tels que zinc, verre pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le bois est admis à condition qu'il soit peint avec un coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...).
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

4 - Clôtures

a) en limite de zone agricole :

- grillage
- et/ou haies d'essences variées à base de feuillus.

Les bâches plastiques, les canisses, les brandes et les toiles sont interdites.

b) sur rue :

Les murs et murets réalisés en parpaings seront obligatoirement enduits ou crépis. Lorsque la construction principale est enduite, les murs et murets devront être identiques à la construction principale.

- Clôture sur le chemin de la Ville et la route de Clavette: elle sera constituée d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m ou d'une haie à base de feuillus d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage,
- Autres voies : elle sera constituée de murs pleins d'une hauteur maximum de 1,20 m ou d'une haie à base de feuillus d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage.

c) en limite séparative

La hauteur maximum est limitée à 2 m. L'aspect est non réglementé.

III – Autres constructions

Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Recommandation : l'orientation Sud ou Ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

Les profilés seront de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze)

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre

La couverture sera en tuiles canal, ou mécanique plate de couleur unie, rose clair, ou en zinc ou en plaque de fibre ciment.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

Toute construction en tôle est interdite.

Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

Dans le cas où la collecte des ordures ménagères ne se ferait pas en porte à porte mais par apport volontaire dans des containers, la mise en place d'écrans (panneaux de bois, murs enduits ou haies d'essences locales) est nécessaire.

IV – Les Energies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

L'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique.

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran **pourra** être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE AUA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il devra être réservé un espace non clos en limite d'alignement pour le stationnement de véhicule lorsque cela ne nuit pas à la préservation de murs existants et de constructions existantes.

Pour les habitations, le nombre de places est fixé à 2 par logement. Il ne pourra pas être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux.

En cas d'opération d'ensemble, il est exigé en plus 2 places de stationnement pour 3 logements sur l'espace public, avec la répartition suivante :

- 1 place de stationnement longitudinal pour 2 logements
- le reste en poches de stationnement.

Le nombre de places résultant du calcul sera arrondi au chiffre supérieur dans le cas où le résultat obtenu ne serait pas un nombre entier.

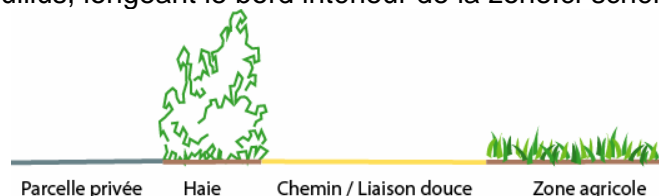
ARTICLE AUA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

2 arbres au moins doivent être plantés pour 100 m² de stationnement. L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

15 % de la surface de l'opération doit être traitée en espace vert commun d'un seul tenant ou d'aire de jeux d'une superficie minimum de 2000 m². Les aménagements liés à la gestion du pluvial et à la micro-station peuvent être intégrés au calcul de ces 15 %, mais ne sont pas inclus dans ces 2000 m² minimum d'espace vert commun ou d'aire de jeux.

Le chemin aménagé en limite sud de la zone AUa devra être doublé d'une haie d'essences variées à base de feuillus, longeant le bord intérieur de la zone. cf schéma ci-dessous



2 – Espaces boisés classés :

Sans objet

ARTICLE AUA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,4. Il est porté à 0.6 pour les logements locatifs sociaux.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

ZONE URBAINE AUs

Caractéristiques de la zone :

Est classé en zone à Urbaniser AUs, un secteur naturel destiné à l'urbanisation où les équipements en périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Zone ouverte à l'urbanisation spécialisée dans l'accueil d'équipements collectifs.

ARTICLE AUs1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation,
- les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les constructions nouvelles destinées au commerce,
- les constructions nouvelles destinées à l'artisanat,
- les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les habitations légères de loisirs (= chalets, définition et réglementation cf article R 111.31 et suivants),
- les résidences mobiles de loisirs (= mobilhomes, définition et réglementation cf article R 111.33 et suivants),
- les caravanes (définition et réglementation cf article R 111.37 et suivants),
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- Le dépôt de véhicules,
- L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas déjà prévus par un permis,

- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- L'installation pendant une durée supérieure à 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUs 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont admises les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils remplissent les 2 conditions suivantes :

- que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans la pièce 3 du PLU

2/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées au paragraphe ci-dessus :

- les aires de stationnement,
- les piscines
- les clôtures

ARTICLE AUs 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès pourront être interdits dans le cas où la visibilité est insuffisante.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

2. Voirie

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

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

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE AUs 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Cas d'une opération individuelle

Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

3.2. Cas d'une opération groupée

Les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en 3.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

3.3. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.4 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE AUs 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit être implantée sur un terrain d'une superficie minimum de 650 m² pour la réalisation des installations autonomes conformes à la réglementation.

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

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

ARTICLE AUs 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUs 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

ARTICLE AUs 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

ARTICLE AUs 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE AUs 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2 arbres au moins doivent être plantés pour 100 m² de stationnement.

L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

2 – Espaces boisés classés :

sans objet

ARTICLE AUs 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE 1AU

Caractéristiques de la zone :

Est classé en zone A Urbaniser 1AU, un secteur naturel destiné à l'urbanisation où les équipements en périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone.

Zone fermée à l'urbanisation

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, toute construction ou installation est interdite.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est déterminée par une modification ou une révision simplifiée du PLU.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est égal à 0.

ZONE AGRICOLE A

Caractéristiques de la zone :

C'est un secteur de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- les constructions nouvelles destinées au commerce qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole,
- les constructions nouvelles destinées à l'artisanat,
- les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- les entrepôts qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole,
- les habitations légères de loisirs (= chalets, définition et réglementation cf article R 111.31 et suivants),
- les résidences mobiles de loisirs (= mobilhomes, définition et réglementation cf article R 111.33 et suivants),
- les caravanes (définition et réglementation cf article R 111.37 et suivants),
- Le stationnement isolé d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois par an, périodes consécutives ou non,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attraction ou aire de jeux et de sports,
- L'aménagement d'un golf,
- L'aménagement d'une aire de stationnement ouverte au public,
- Le dépôt de véhicules,
- L'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- L'installation pendant une durée supérieure à 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont autorisés les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions, directement liés à l'activité agricole ou à l'élevage, y compris équin, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles.
Ces constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, en cas de création d'un nouveau siège ou à des exigences techniques, et sous réserve qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.
- Sont autorisées les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole ainsi que les activités commerciales et agrotouristiques liées à l'activité agricole de la zone, à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation. La construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.
- Les bâtiments annexes aux habitations et activités autorisées dans la zone (garage, abris de jardins...) et abris pour animaux autres que des bâtiments d'élevage (poulaillers, abris pour chevaux...) dans la limite de 50 % de la SHOB existante et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.
- Les piscines privées à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage, et à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments dont ils dépendent.
- Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.
- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, (par ex : ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales).
- Les installations classées à condition qu'ils soient liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières ou qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières ou qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole ou aux fouilles archéologiques.

- Les éoliennes domestiques, à condition que leur hauteur soit inférieure à 12m et qu'elles s'intègrent dans le paysage environnant.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès pourront être interdits dans le cas où la visibilité est insuffisante.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

2. Voirie

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

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit être implantée sur un terrain d'une superficie minimum de 650 m² pour la réalisation des installations autonomes conformes à la réglementation.

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

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 15 m minimum de l'axe des Routes Départementales,
- en recul de 10 m minimum de l'axe des voies communales.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 m des limites des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les bâtiments agricoles doivent respecter une marge de recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites des zones U, AUa, AUs, 1AU et Nh.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre le bâtiment principal et les annexes et piscines.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

1- Pour les bâtiments agricoles :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

2 – Pour les autres constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'aménagement de bâtiments existants dont l'emprise initiale excède 70 % de la surface du terrain à condition de ne pas créer de logement nouveau.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

2 – Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I – Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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'expression architecturale qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Architecture contemporaine : les règles ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine, d'architecture bioclimatique et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur architecturale et le respect de l'environnement.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité
- le dessin de formes nouvelles
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la Haute Qualité Environnementale.

II – Constructions autres qu'agricoles

Les règles applicables sont les mêmes que celles de la zone U.

III - Constructions agricoles

Concernant la construction des bâtiments agricoles, ceux-ci seront de volume simple. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions ou les paysages avoisinants. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les formes et teintes des toitures doivent s'intégrer dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle acier, fer galvanisé) sont interdites. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Il pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur sera limitée à 0.20 m. La haie sera

constituée d'essences variées, essentiellement à base de feuillus.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

2 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – Arbres et haies à conserver

En application de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être autorisée si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager ou pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés. L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^o de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE NATURELLE N

Caractéristiques de la zone :

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est composée de secteurs constructibles particuliers de taille et de capacité d'accueil limitées :

Nh : secteur habité, dans lequel quelques possibilités de construire (par ex :des annexes) peuvent être accordées mais pas d'habitation nouvelle,

Ns : secteur de loisirs,

Nx : dépôts.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit sauf ce qui est admis sous conditions à l'article N2 ci-dessous.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Dans le secteur Nh

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux sur constructions existantes (hors travaux d'entretien et de réparation ordinaire qui ne sont soumis à aucune formalité) :
 - les extensions des constructions d'habitation à condition que ces extensions soient mesurées et n'excèdent pas 20% de la SHOB de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU,
 - l'aménagement de constructions existantes à condition que ces constructions soient en dur et qu'elles respectent les règles édictées dans les articles 3 à 14 ci-dessous,
 - les travaux de ravalement et travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions sous réserve qu'ils respectent les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions (cf art 11),
- les nouveaux bâtiments annexes et leur extension (garages, abris de jardins, poolhouse, etc...) dans la mesure où leur surface n'excède pas 30m² de SHOB, ainsi que les piscines à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes et qu'ils soient implantés à proximité immédiate de ces constructions,
- les clôtures à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes,
- les changements de destination des constructions existantes à condition que ces constructions soient en dur et qu'elles respectent les règles édictées dans les articles 3 à 14 ci-dessous,

- les châssis et les serres,
- les murs,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire,
- Les démolitions à condition qu'elles ne concernent pas un élément identifié au titre de l'article L 123.1.7^{ème},

2 – Dans le secteur Ns

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux sur constructions existantes (hors travaux d'entretien et de réparation ordinaire qui ne sont soumis à aucune formalité) :
 - les extensions des constructions existantes à condition que ces extensions soient mesurées et n'excèdent pas 20% de la SHOB de la construction existante à la date d'approbation du PLU,
 - l'aménagement de constructions existantes à condition que ces constructions soient en dur et qu'elles respectent les règles édictées dans les articles 3 à 14 ci-dessous,
 - les travaux de ravalement et travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions sous réserve qu'ils respectent les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions (cf art 11),
- les changements de destination des constructions existantes à condition que ces constructions soient en dur et qu'elles respectent les règles édictées dans les articles 3 à 14 ci-dessous,
- les châssis et les serres,
- les murs,
- les clôtures à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes,
- L'aménagement d'aire de jeux et de sports,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient prévus par un permis de construire,
- Les démolitions à condition qu'elles ne concernent pas un élément identifié au titre de l'article L 123.1.7^{ème}.

3 – Dans le secteur Nx

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès pourront être interdits dans le cas où la visibilité est insuffisante.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits. Cependant des accès groupés pourront être admis si les conditions de sécurité sont satisfaisantes.

2. Voirie

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

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manœuvre, sans marche arrière.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

3.3 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

4. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de restauration, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

5. Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les normes en vigueur.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas d'assainissement individuel, toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit être implantée sur un terrain d'une superficie minimum de 650 m² pour la réalisation des installations autonomes conformes à la réglementation.

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

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 15 m minimum de l'axe des Routes Départementales,
- 10 m minimum de l'axe des voies communales.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre le bâtiment principal et les annexes et piscines.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour l'aménagement de bâtiments existants dont l'emprise initiale excède 70 % de la surface du terrain à condition de ne pas créer de logement nouveau.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

I - Dispositions générales :

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit.

Architecture contemporaine : les règles ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de programmes de création contemporaine, d'architecture bioclimatique et d'équipements publics qui se distingueront par leur valeur architecturale et le respect de l'environnement.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité
- le dessin de formes nouvelles
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la Haute Qualité Environnementale.

II - Constructions neuves :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

1 - Volumes :

Ils seront simples avec étage si le contexte urbain est très homogène et comporte des constructions à étage.

2 - Toitures :

Lorsqu'elles sont en tuiles, la pente des toits sera comprise entre 28 à 32%.

Les toitures terrasses sont admises pour des extensions de surface limitée à 20% de la surface hors œuvre brute de la construction.

3 - Façades :

Elles seront enduites (finition talochée ou grattée fin), avec un coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village.

L'utilisation de matériaux tels que zinc, verre pourra être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Le bois est admis à condition qu'il soit peint avec un coloris en harmonie avec l'environnement bâti du village.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc...).
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

4 - Clôtures

a) en limite de zone agricole :

- grillage
- et/ou haies d'essences variées à base de feuillus.

Les bâches plastiques, les canisses, les brandes et les toiles sont interdites.

b) sur rue :

Les murs et murets réalisés en parpaings seront obligatoirement enduits ou crépis. Lorsque la construction principale est enduite, les murs et murets devront être identiques à la construction principale.

Elle sera constituée de murs pleins d'une hauteur des murs maximum de 1,20 m ou d'une haie à base de feuillus d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage.

c) en limite séparative
Hauteur et aspect non réglementé.

IV – Autres constructions

Les vérandas

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Recommandation : l'orientation Sud ou Ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

Les profilés seront de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze)

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sombre

La couverture sera en tuiles canal, ou mécanique plate de couleur unie, rose clair, ou en zinc ou en plaque de fibre ciment.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

Toute construction en tôle est interdite.

Autres

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

V – Les Energies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires, climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Sur les constructions de modèle traditionnel, leur mise en œuvre devra respecter les caractéristiques architecturales de la région.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

L'installation de panneaux solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordiale tant en efficacité qu'en esthétique.

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran **pourra** être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

2 – Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

La suppression de haies pourra être autorisée si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager ou pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante. L'utilisation d'essences locales est à privilégier.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXES

1/ Liste des bâtiments repérés au titre de l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme

- le Moulin de Saint-Julien
- l'église Sainte-Anne
- l'ancien presbytère
- le mur de l'ancien château féodal,
- la seigneurie des Ormeaux

2/ ARTICLE L302-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Modifié par [Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 - art. 11 \(\)](#)

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.

A compter du 1er janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014.

Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 147-1 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers

dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

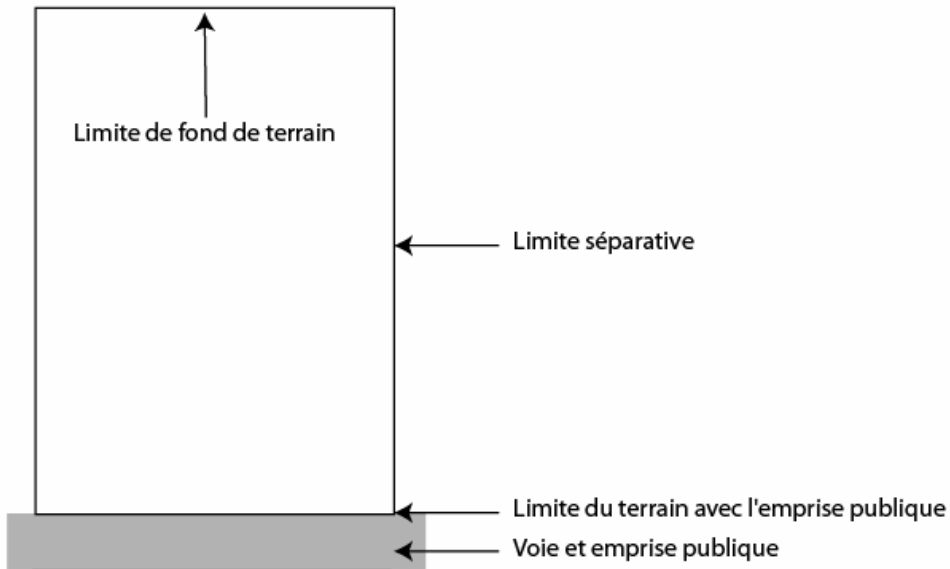
Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

3/ Croquis illustrant l'article AUa7

Art AUa7 : L'implantation en limite de fond de terrain (limite opposée à celle séparant le terrain de la voie publique sauf si la limite de fond de terrain est elle-même une limite d'emprise publique) est interdite.

Cas où l'implantation en limite de fond de terrain est interdite.



Cas où l'implantation en limite de fond de terrain est autorisée.

