



Règlement Pièce n°4-a

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CANAPPEVILLE

10 rue de l'Ecole
27400 CANAPPEVILLE

Prescrit le : 24 mai 2011

Arrêté le : 16 juillet 2013

Approuvé le : 18 février 2014

Modification simplifiée le : 23 mai 2017

Vu pour être annexé à la CDM du 23/05/2017

Le Maire,



Cabinet FORTEAU
Géomètre-Expert
Consultant en Urbanisme

13 Rue Delacroix - 28260 ANET
Tel 02.37.41.97.88 – cabinet.forteau.anet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I.	DISPOSITIONS GENERALES	3
CHAPITRE I.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
CHAPITRE II.	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
CHAPITRE III.	ADAPTATIONS MINEURES	4
CHAPITRE IV.	RAPPELS	4
CHAPITRE V.	LEXIQUE	5
TITRE II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	7
Section I.	<i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i>	7
Section II.	<i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>	8
Section III.	<i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	14
TITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER. 15	
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	16
Section I.	<i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i>	16
Section II.	<i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>	17
Section III.	<i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	22
TITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	23
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	24
Section I.	<i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i>	24
Section II.	<i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>	25
Section III.	<i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	30
CHAPITRE I.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	31
Section I.	<i>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....</i>	31
Section II.	<i>Conditions de l'occupation du sol.....</i>	32
Section III.	<i>Possibilités maximales d'occupation du sol.....</i>	37
TITRE II.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	38
EMPLACEMENT RESERVE N°1.....		41
EMPLACEMENT RESERVE N°2.....		42
EMPLACEMENT RESERVE N°3.....		43
EMPLACEMENT RESERVE N°4.....		44
EMPLACEMENT RESERVE N°5.....		45
TITRE III.	ESPACES BOISES CLASSES	46

Titre I. Dispositions générales

Chapitre I. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Canappeville (27).

Chapitre II. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zone U), à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chapitre III. Adaptations mineures

Le règlement du PLU est opposable aux tiers, il s'applique donc à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

En outre, l'article L123-1 Code de l'Urbanisme précise que « 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 ».

Seules les adaptations mineures peuvent donc être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Une adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes », ce qui vise principalement les articles 3 à 13 du règlement de zone, ainsi que, a priori, l'article 14 depuis la suppression de la possibilité d'autoriser de façon générale le dépassement du COS. L'adaptation doit ensuite être « limitée ».

D'autre part, 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Chapitre IV. Rappels

Sur l'ensemble du territoire communal, les démolitions doivent faire l'objet d'une autorisation de démolir et les clôtures sont soumises à déclaration.

Chapitre V. Lexique

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe :

Une annexe constitue un local accessoire et non une extension de la construction principale. Il s'agit d'un bâtiment implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité, par exemple : garage, abri de jardin, cellier, abri à vélo... Une annexe présente de faibles dimensions par rapport à la construction principale. Elle peut être contiguë ou séparée de la construction principale.

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade dont l'allège est située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou en verre définitivement translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Extension :

Une extension doit être contiguë avec la construction existante, et vise à étendre la surface de la construction existante.

Il doit être prévu un passage direct de l'une à l'autre, la partie en extension est contiguë à la construction existante avec laquelle elle communique, pour présenter un lien fonctionnel. L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical en surélévation.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un édifice, tels que corniches, bandeaux, moulures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone U

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions et activités nouvelles à usage industriel,
Les constructions à usage d'entrepôt,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
Les dépôts de véhicules de plus de 5 unités,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions, installations nouvelles et aménagements à usage agricole,
Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
Les constructions de box à chevaux,
Les terrains de stationnement de plusieurs caravanes.
Le comblement des mares.
Toute construction dans une bande de 15 mètres de la lisière forestière.
Toute construction dans un périmètre de 10 mètres autour des mares.

Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'activités, de services, de bureaux, de commerces d'une surface de plancher inférieure à 300m², à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance. Cette règle de surface de plancher ne s'applique pas en cas de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Les constructions à usage d'abri pour animaux sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 20m², et d'être limitée à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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 portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45°.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles à double-sens ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 3,50m. Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

Article U 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article U 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales:

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Les extensions, annexes accolées, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés :

- Soit dans le prolongement de la construction existante,
- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Cas particuliers:

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardins et d'annexes d'une surface de plancher de moins de 10m².

Les extensions, annexes accolées, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés :

- Soit dans le prolongement de la construction existante,
- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Les constructions d'abris pour animaux devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation sur une même propriété devront être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de 6m minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans le cas d'un permis de construire valant division, les prescriptions de l'article 7 s'appliqueront par anticipation par rapport aux limites apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

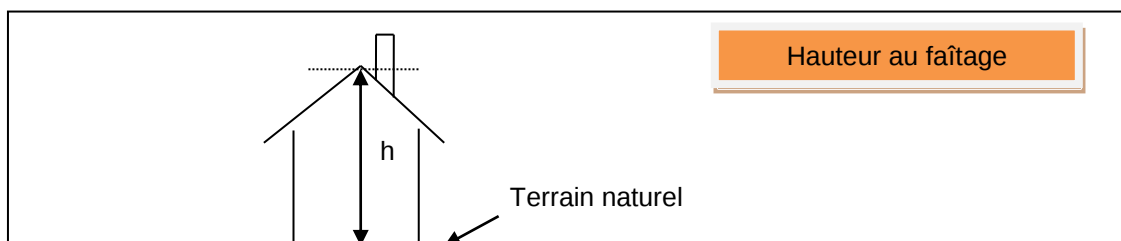
L'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Article U 9 Emprise au sol

Non réglementé.

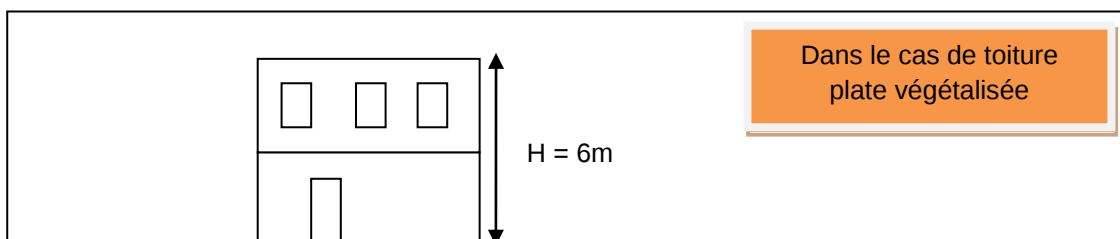
Article U 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus.



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.

Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 6m.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article U 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les colombages devront être conservés et entretenus.

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

Pente des toitures

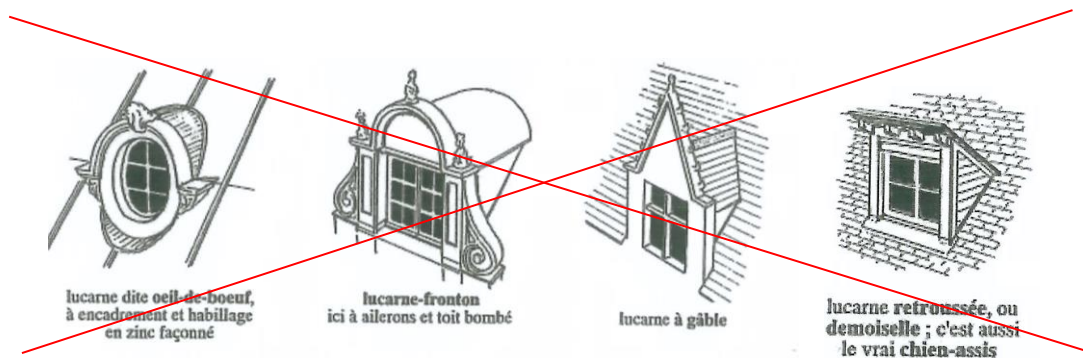
Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront de 35° minimum. Dans le cas d'annexes et extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les toitures plates sont autorisées dans le cas de constructions contemporaines.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

Les lucarnes interdites sont :

- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,
- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

Exemple d'un châssis de toit encastré :



Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Matériaux et couvertures des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 35° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des constructions devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),
- Soit de murs pleins en pierres appareillées ou crépi ou en terre à l'identique des façades des constructions avoisinantes,
- Soit de murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales,
- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

L'emploi de plaques de béton est interdit en bordure de voies.

Divers

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquée par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Article U 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

En plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé, permis d'aménager) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure),

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article U 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article U 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article U 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre I. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone AU

Les principes d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation devront être respectés.

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions et activités nouvelles à usage industriel, d'activités, de commerces et de bureaux,
Les constructions à usage d'entrepôt,
Les terrains de camping,
Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), Les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les parcs d'attraction,
Les constructions à usage hôtelier,
Les terrains de stationnement de plusieurs caravanes,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
Les dépôts de véhicules de plus de 5 unités,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions, installations nouvelles et aménagements à usage agricole,
Les constructions de box à chevaux.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions à usage d'abri pour animaux sont autorisées à condition d'avoir une surface de plancher inférieure à 5m², et d'être limitée à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès aux propriétés devra se faire obligatoirement par la voirie interne de l'opération.

Les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45°.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

La voie nouvelle interne, devra être réalisée en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Elle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article 1AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article 1AU 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Les parcelles devront être de taille suffisante pour recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales:

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit à l'alignement de la voirie interne de l'opération,
- Soit avec un recul de 5m par rapport à la voirie interne de l'opération.

Cas particuliers:

Les abris de jardin et abris pour animaux devront s'implanter au-delà des 5m par rapport à l'alignement de la voirie interne.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 3m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardins et d'annexes d'une surface de plancher de moins de 10m².

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

Cas particuliers:

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

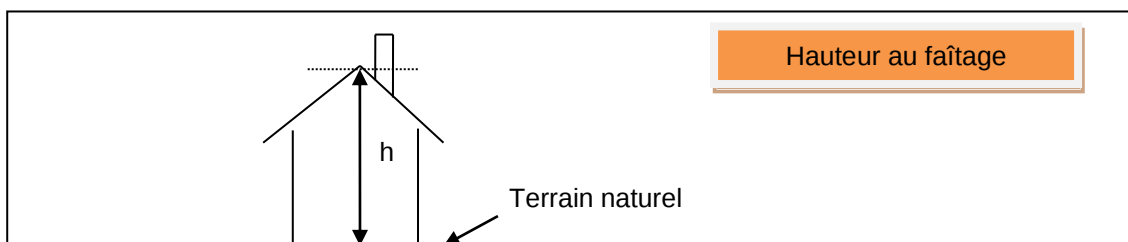
Non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol

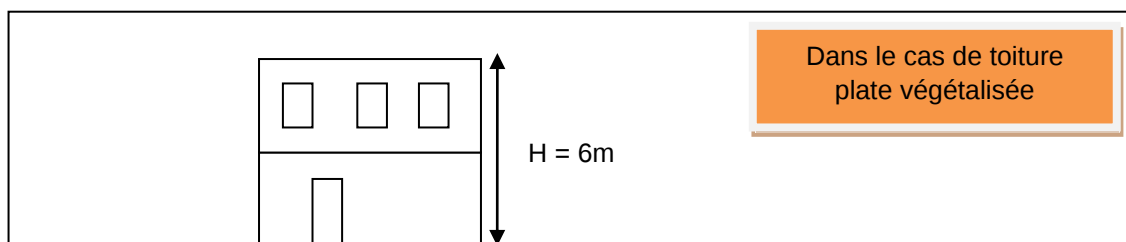
Non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de structure et infrastructure exclus.



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article 1AU 11 Aspect extérieur

Toute construction devra respecter le style local.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

Pente des toitures

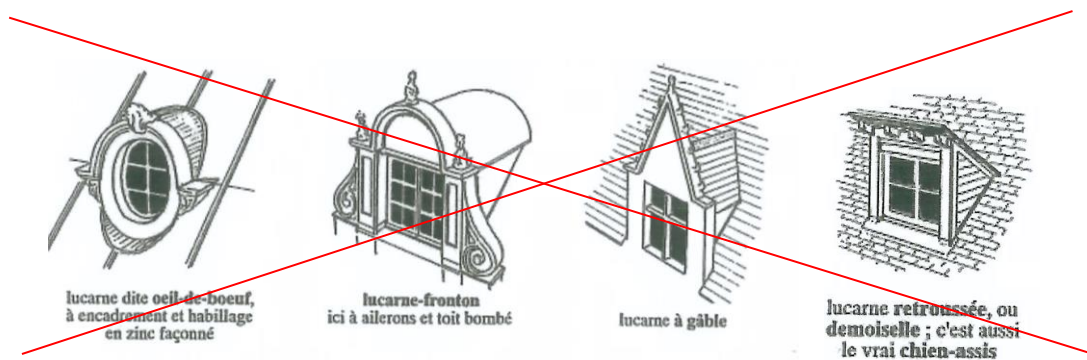
Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront de 35° minimum. Dans le cas d'annexes et extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les toitures plates sont autorisées dans le cas de constructions contemporaines.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants.

Les lucarnes interdites sont :

- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,
- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

Exemple d'un châssis de toit encastré :



Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Matériaux et couvertures des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 35° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur.

En cas de clôture le long de la rue de l'école et du château d'eau, seules sont autorisées les clôtures constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des constructions donnant sur la voirie interne de l'opération devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),
- Soit de murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales,
- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales.

En compatibilité avec l'OAP n°1, les parcelles en limite avec la plaine agricole devront comporter une haie vive d'essences locales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

L'emploi de plaques de béton est interdit en bordure des voies.

Divers

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Article 1AU 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux constructions.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

En plus, toute opération de plus de 3 logements (lotissement, permis groupé, permis d'aménager) devra prévoir sur l'espace commun, 0,5 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher autorisée (en arrondissant à l'unité supérieure).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article 1AU 13 Espaces libres et plantations

Les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 devront être respectées.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre I. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 15 mètres autour d'une mare.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés dans toutes les zones N :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.
- Les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, bassins de rétention ou de réserve à incendie.

Sont autorisés dans le secteur Nf :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière.

Sont autorisés dans le secteur « Nh » :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,
- Les extensions des constructions existantes limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU et à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière.
- Les annexes des constructions existantes, limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU et à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière.
- Les piscines à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière.

Sont autorisés dans le secteur « Ne » :

- La construction et l'aménagement d'équipements sportifs.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction existante qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone N et Nf : Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés avec un recul minimum de 10m.

Dans les secteurs Ne et Nh : Tous points des constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 2m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N et Nf :

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés avec un retrait au moins égal à 10m.

Dans les secteurs Ne et Nh :

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à 5m.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Cas particuliers

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

Dans les secteurs Nf, Nh et Ne : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs Nh et Ne : la hauteur maximale des constructions, des extensions et des annexes ne devra pas excéder 8m, tout élément de structure et infrastructure exclus.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux extensions réalisées en continuité d'un bâtiment existant ne respectant pas déjà la règle.

Article N 11 Aspect extérieur

Dans le secteur Nh :

Toute construction devra respecter le style local.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les colombages devront être conservés et entretenus.

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

- **Pente des toitures**

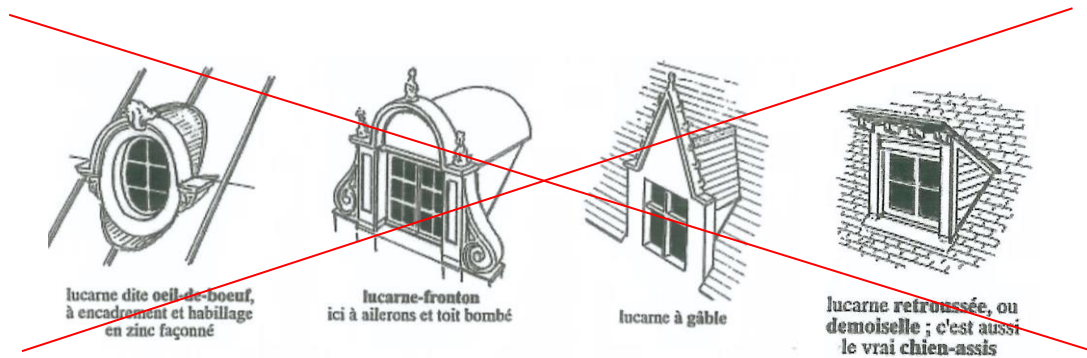
Les toitures plates sont autorisées dans le cas de constructions contemporaines.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

Les lucarnes interdites sont :

- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,

- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

Exemple d'un châssis de toit encastré :



Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Matériaux et couvertures des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 35° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),
- Soit de murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales,
- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

L'emploi de plaques de béton est interdit en bordure de voies.

Divers

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquée par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

En zone N et dans les secteurs Ne et Nf :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures elles doivent être composées :

- Soit de grillages doublés ou non de haies d'essences locales,
- Soit d'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères.

Les murs en plaques de ciment sont interdits.

Article N 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone A

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 15 mètres autour d'une mare.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seuls sont autorisés en zone A stricte:

Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ; à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ; d'éviter un mitage de la zone, et à condition de respecter les dispositions de la zone U (articles 3 à 16), à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole), à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques en lien avec les activités agricoles (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Seuls sont autorisés dans le secteur « Ah » :

- La transformation et le changement de destination des constructions existantes à condition d'être en retrait d'au moins 10 mètres de la zone Agricole stricte,
- Les extensions des constructions existantes limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes d'habitation, limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes à usage d'activités des constructions existantes, limitées à 200m² de surface de plancher. Le changement de destination en habitation de ces annexes est interdit.
- Les piscines.

Seuls sont autorisés dans le secteur « Ae » :

- La construction de bâtiments agricoles et de bâtiments liés à l'enseignement agricole à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,
- La transformation et le changement de destination des constructions existantes en bâtiment lié à l'exploitation agricole ou à l'enseignement agricole à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière,
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, limitées à 20% de la surface des constructions existantes à condition de se situer à plus de 15 mètres de la lisière forestière.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article A 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés :

- Soit à l'alignement
- Soit en recul d'une distance minimum de 5m.

Les extensions du bâti existant peuvent être réalisées en continuité de la construction existante.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone A stricte et le secteur « Ae » :

Dispositions générales

Tous points des constructions nouvelles doivent être implantés en recul d'une distance égale à la hauteur hors tout du bâtiment avec un minimum de 10m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un alignement identique à celui de la construction initiale.

Dans le secteur « Ah » :

Dispositions générales

Tous points des constructions nouvelles autorisées à l'article 2 doivent être implantés :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- Soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres ;

Pour les extensions des constructions à usage d'habitation en limite avec une zone Agricole stricte, il est exigé un retrait au moins égal à 10 mètres.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un alignement identique à celui de la construction initiale.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol

Dans les secteurs Ah et Ae : l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière.

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de construction ou d'installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article A 11 Aspect extérieur

Constructions à usage agricole en zone A :

Elles doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptées au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Le bardage bois est conseillé aux bâtiments à usage agricole.

En cas de bardage métallique, les teintes claires sont interdites.

Les teintes des bâtiments agricoles devront être sombres. Ils devront s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage.

Les toitures métalliques sont également autorisées.

Constructions à usage d'habitation en zone A (habitation de l'exploitant agricole) et dans le secteur Ah :

Toute construction devra respecter le style local.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable ; voir les RAL indiqués en annexes). Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme et non vive (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les colombages devront être conservés et entretenus.

Les enduits au ciment sont déconseillés sur les murs en terre crue, bauge, pierres, silex ou torchis.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Toitures

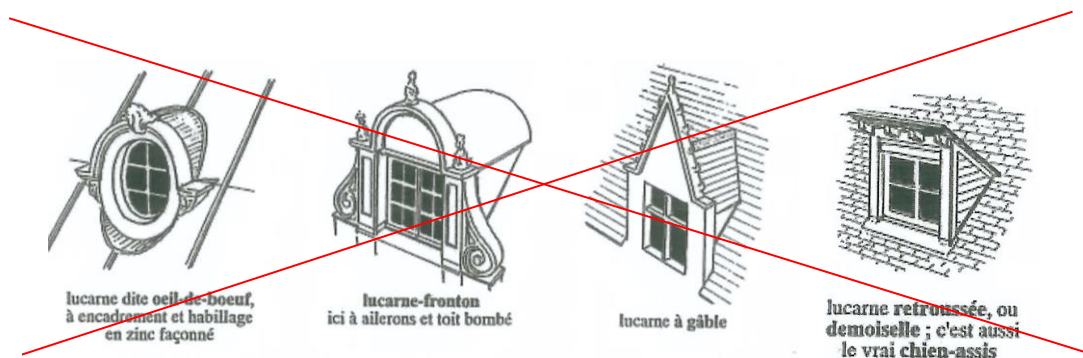
Pente des toitures

Les toitures plates sont autorisées dans le cas de constructions contemporaines.

Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

Les lucarnes interdites sont :

- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,
- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

Exemple d'un châssis de toit encastré :



Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Matériaux et couvertures des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les annexes, des pentes de toiture inférieure à 35° peuvent être autorisées, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

Les clôtures

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat et constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillage, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales),
- Soit de murs bahuts (murs surmontés d'une grille) doublés ou non d'une haie d'essences locales,
- Soit de grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales.

Les panneaux en bois, les brises-vue synthétiques et les canisses sont interdits en clôtures sur rue.

Sur l'ensemble de la zone, les murs, haies et clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

L'emploi de plaques de béton est interdit en bordure de voies.

Divers

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles de la voie publique et masquée par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

Dans la zone A et le secteur Ae :

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de clôtures, elles doivent être composées :

- De grillage doublés ou non de haies d'essences locales,
- D'une haie vive composée d'essences locales, (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales)

Les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères.

Les murs en plaques de ciment sont interdits.

Article A 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m² par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres de hautes tiges, fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter au minimum 50% de l'unité foncière.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre II. Les emplacements réservés

Textes de référence et définition

Code de l'Urbanisme Article L123-1-5 :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

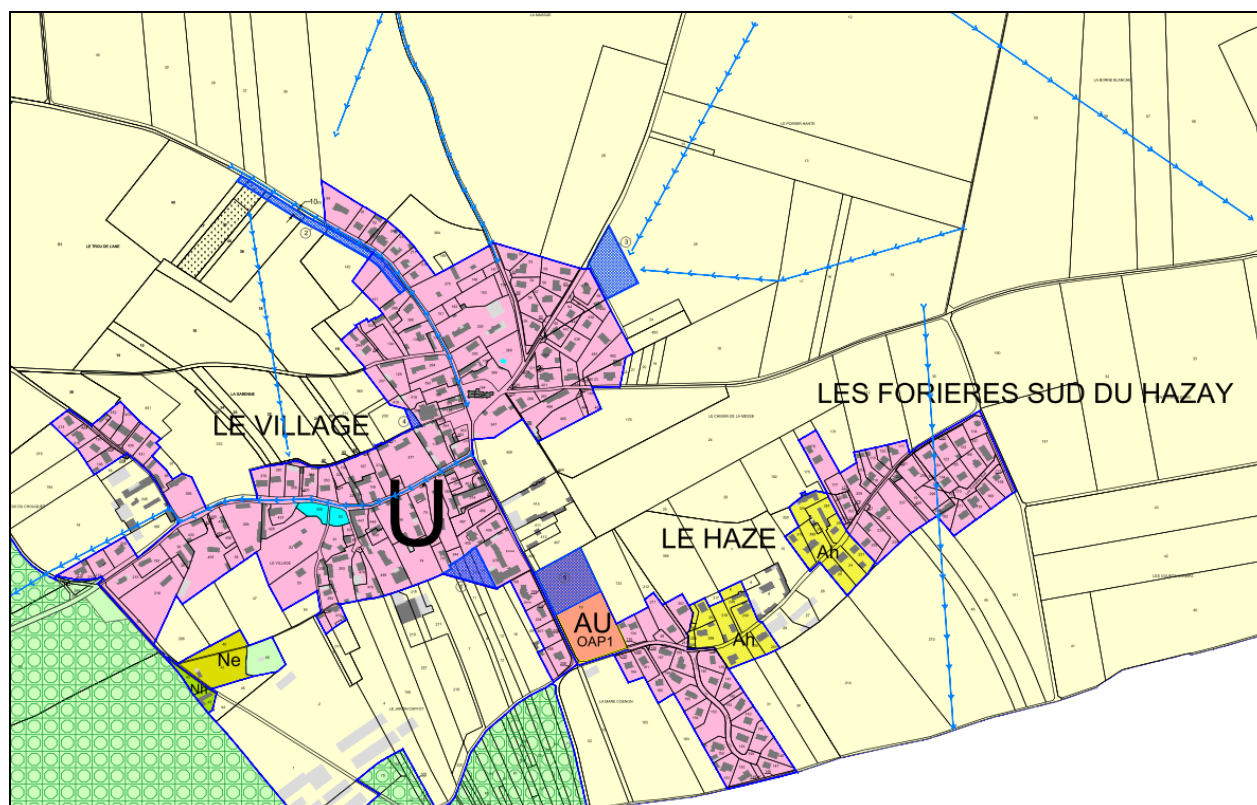
Le classement de terrains en emplacement réservé permet donc de les protéger pour permettre la réalisation future d'un équipement.

Les emplacements réservés concernent des terrains, ou parties de terrain, privés qu'une collectivité publique (la commune, le département ou l'Etat) souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert...

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve et l'emprise approximative.

Localisation globale des emplacements réservés de la commune



Emplacement réservé n°1

Affectation de l'emplacement réservé

Extension du groupe scolaire

Bénéficiaire

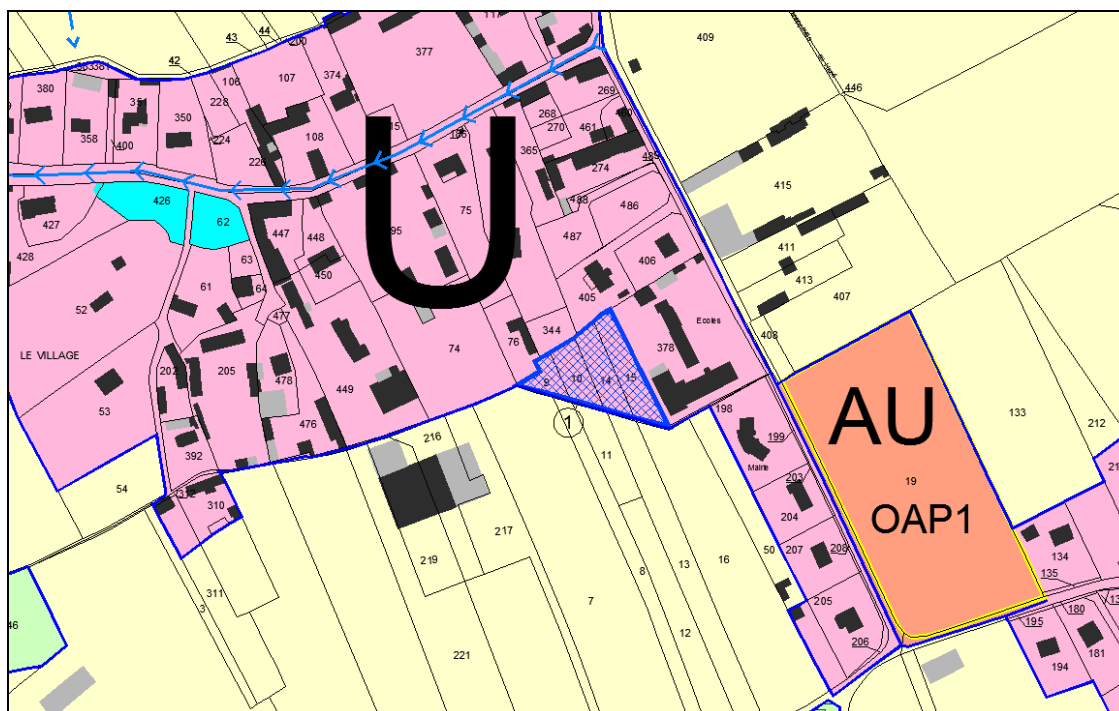
Commune

Section, parcelles

Section ZI n°9, 10, 14 et 15 pour partie

Localisation, superficie approximative (en m²)

2170m² environ



Emplacement réservé n°2

Affectation de l'emplacement réservé

Création d'un fossé d'eaux pluviales

Bénéficiaire

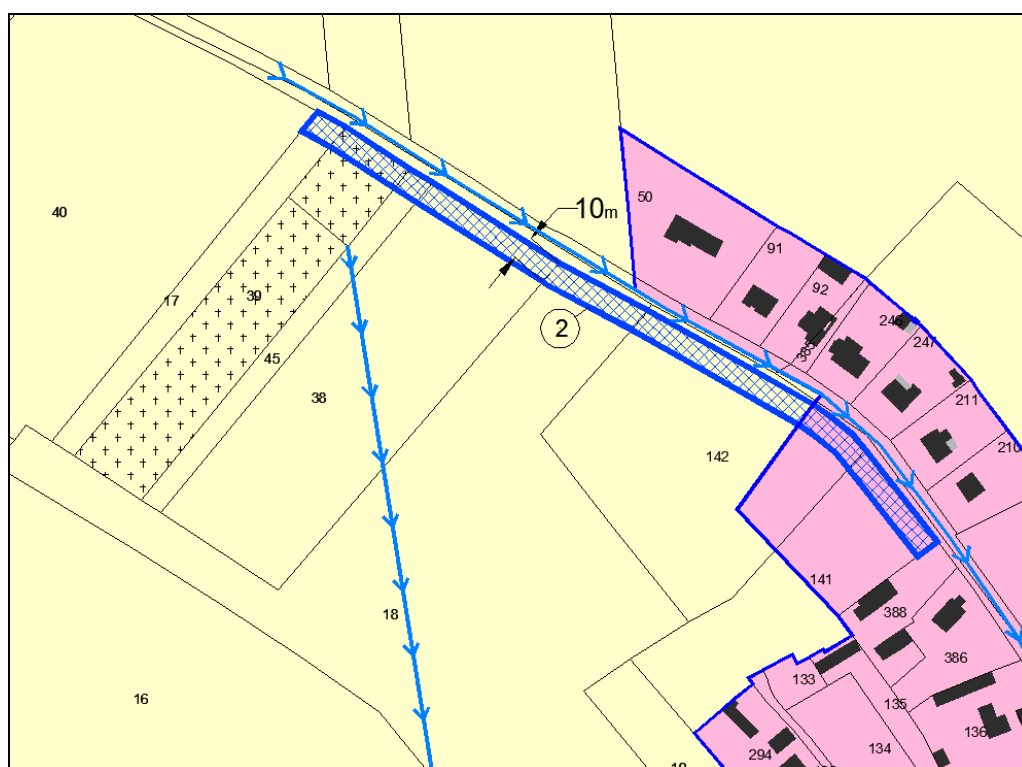
Commune

Section, parcelles

Section ZD n°17, 18, 38, 39 et 45 et section B3 n°141, 142.

Localisation, superficie approximative (en m²)

Largeur de 10 m, emprise d'environ 3030m²



Emplacement réservé n°3

Affectation de l'emplacement réservé

Création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales

Bénéficiaire

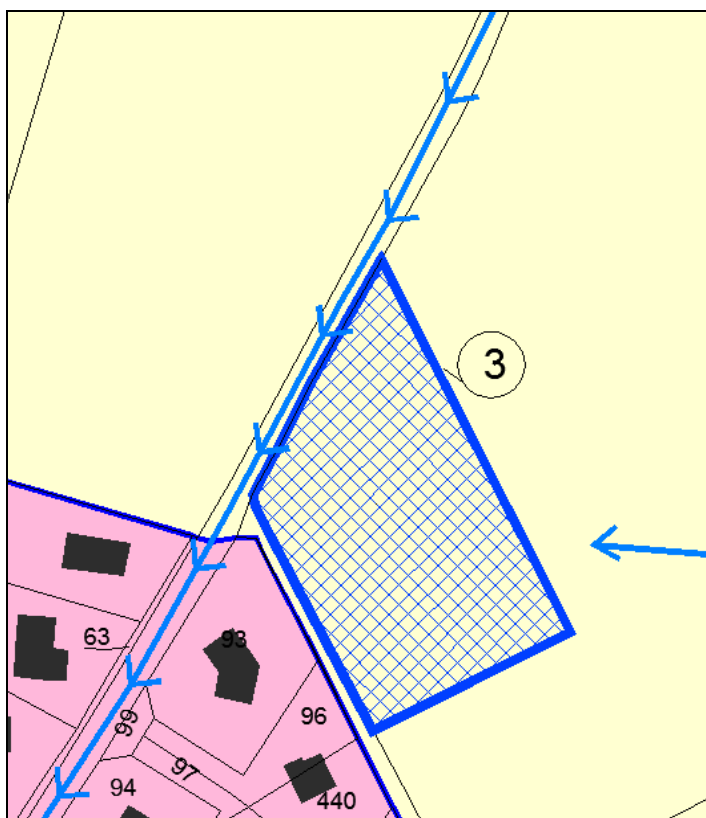
Commune

Section, parcelles

ZB n°25

Localisation, superficie approximative (en m²) :

4080m²



Emplacement réservé n°4

Affectation de l'emplacement réservé

Aménagement de la salle communale

Bénéficiaire

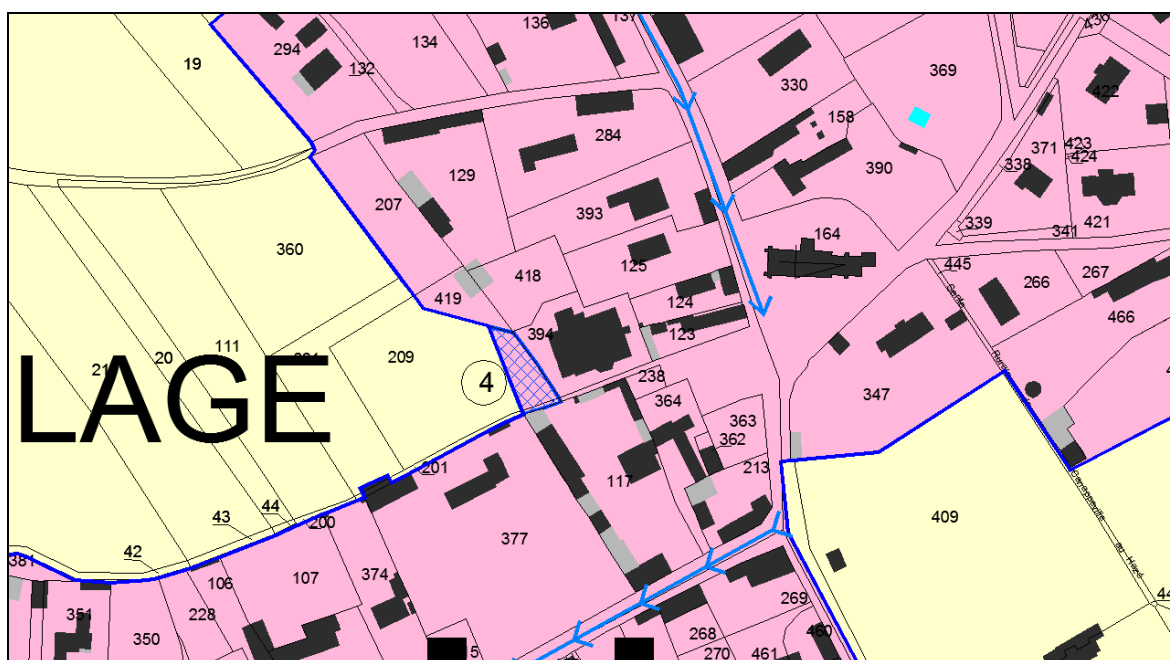
Commune

Section, parcelles

B03 n°209

Localisation, superficie approximative (en m²) :

320m²



Emplacement réservé n°5

Affectation de l'emplacement réservé

Réalisation de logements locatifs/collectif et d'un parking communal.

Bénéficiaire

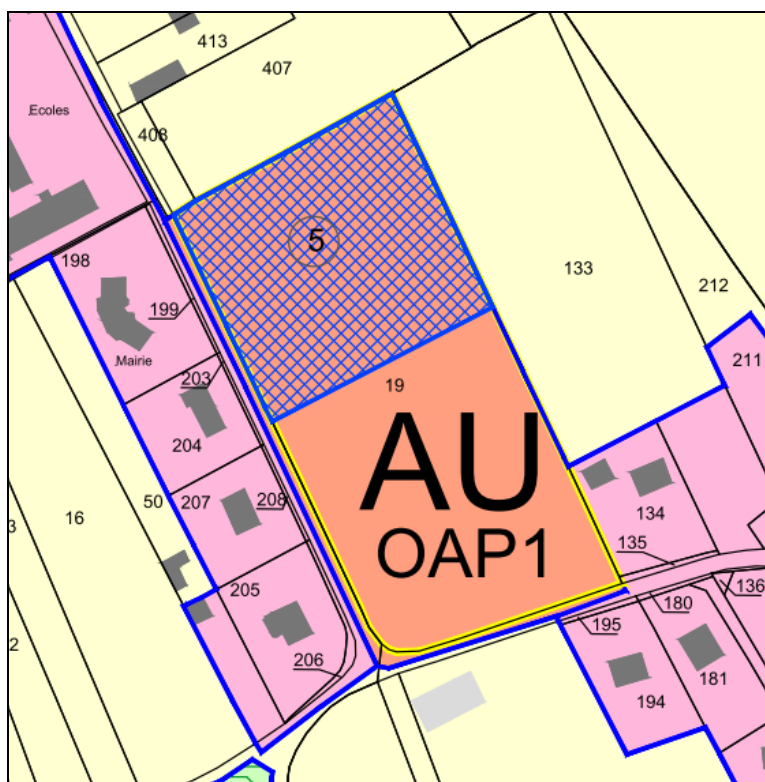
Commune

Section, parcelles

ZI 19 pour partie

Localisation, superficie approximative (en m²) :

5500m²



Titre III. Espaces boisés classés

Textes de référence

Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Définition

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les effets de l'inscription des espaces boisés classés

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et IIème du titre Ier livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les

coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les Espaces Boisés Classés de la commune (EBC)

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Les EBC de la commune couvrent au total 228 hectares.