



Règlement

Pièce n°4-a

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PRUNAY-LE-TEMPLE

Prescrit le : 13 novembre 2014

Arrêté le : 22 juillet 2016

Approuvé le : 19 mai 2017

Vu pour être annexé à la DCM du 19/05/2017

Le Maire,

SOMMAIRE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ADAPTATIONS MINEURES	4
RAPPELS	4
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>6</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>7</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>13</i>
CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	14
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>14</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>15</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>21</i>
CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	23
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>23</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>24</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>30</i>
CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	31
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>31</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>32</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>37</i>
EMPLACEMENT RESERVE N°1	39
EMPLACEMENT RESERVE N°2	40
LES ESPACES BOISES CLASSES DE LA COMMUNE (EBC)	42

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Prunay-le-Temple.

Division du territoire en zones

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

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 L 152-3 du 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, le caractère des constructions avoisinantes ou des dispositions des articles L 152-4, L 152-5 et L 152-6 du Code de l'Urbanisme, 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.

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.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

Il est rappelé que les projets devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)

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

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage agricole et forestier,
Les installations classées,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
L'occupation de caravanes et de mobil-homes,
Le comblement des mares repérées sur le document graphique.

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

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 artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier, de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance, et, qu'elles aient une surface de plancher maximale de 150m².

Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité existante autorisée dans l'unité foncière et à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance, et, qu'ils aient surface de plancher maximale de 150m².

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine ou de réserve incendie, de terrasse pour les constructions autorisées dans la zone. Pour les terrasses autorisées dans la zone les affouillements et exhaussements du sol ne devront pas dépasser 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Accès et voirie

3.1. 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.

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, sera interdit.

3.2. 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

4.1. 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.

4.2. 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.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. 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.

4.4. Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

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

Article UA 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 5 m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

6.2. Cas particuliers :

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

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 5m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies. Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 9m².

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance¹
- Une ouverture en toiture, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans le cas de bâtiments existants, la création d'une ou de plusieurs baie(s) peut être réalisée uniquement si la partie de construction concernée est implantée avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

¹ Fenêtres opaques destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

7.2. Cas particuliers :

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

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres.

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

Les constructions doivent être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de :
 - 8m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 4m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies ou les annexes.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance²,
- Une ouverture en toiture, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

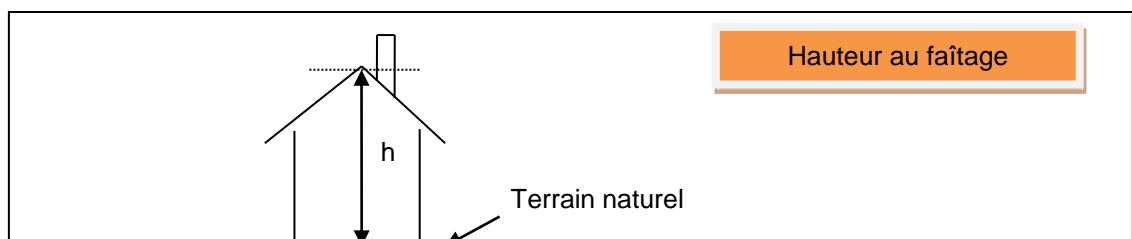
Article UA 9 Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de l'unité foncière.

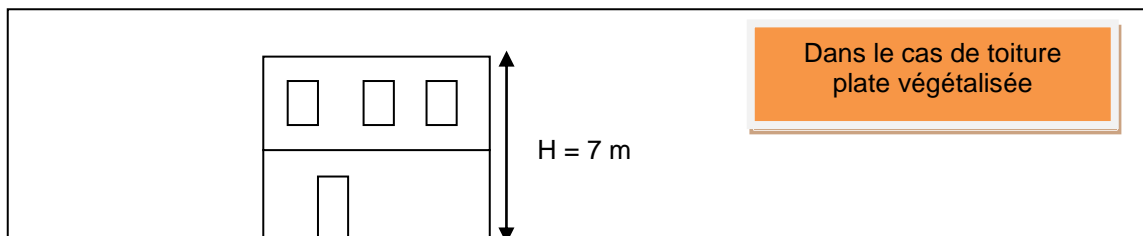
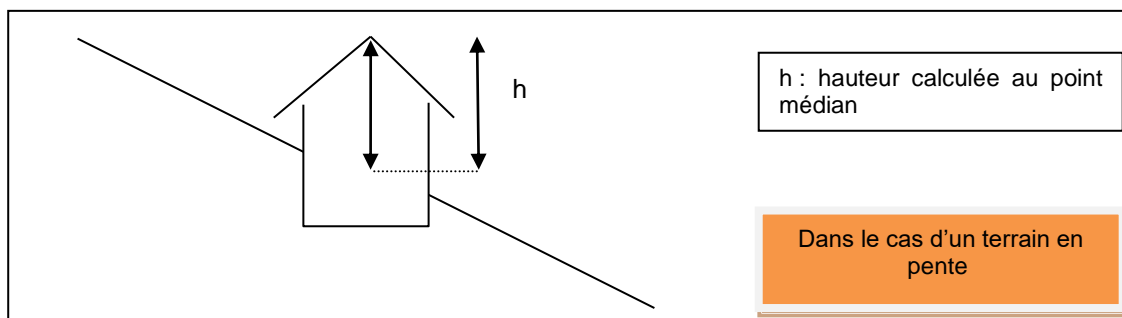
Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin dont la surface de plancher sur l'ensemble de l'unité foncière ne dépasse pas 20m².

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.



² Fenêtres opaques destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Dans le cas d'annexe, la hauteur ne devra pas dépasser 4m mesurée à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.

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

Article UA 11 Aspect extérieur

11.1. Eléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés (pièce 4-b). Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

11.2. Les murs de façade et pignons

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 ou similaire d'aspect sur leur face extérieure.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de 2 tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas de ravalement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

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 menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme. Leur teinte devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de 2 tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas d'un rafraîchissement des menuiseries de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.3. Toitures :

Les toitures des nouvelles constructions, extensions et annexes isolées devront être composées d'au moins deux versants ou d'un versant minimum dans le cas d'annexes accolées au bâtiment principal ou à un mur limitrophe.

La pente des toitures sera supérieure ou égale à 40° sauf dans le cas d'annexes où elle devra être supérieure ou égale à 20°.

Les toitures plates non végétalisées sont interdites.

Les toitures seront composées de tuiles plates ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les bâtiments existants pourront déroger à la règle afin de conserver l'harmonie architecturale de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m² et aux vérandas.

11.4. Clôtures :

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

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

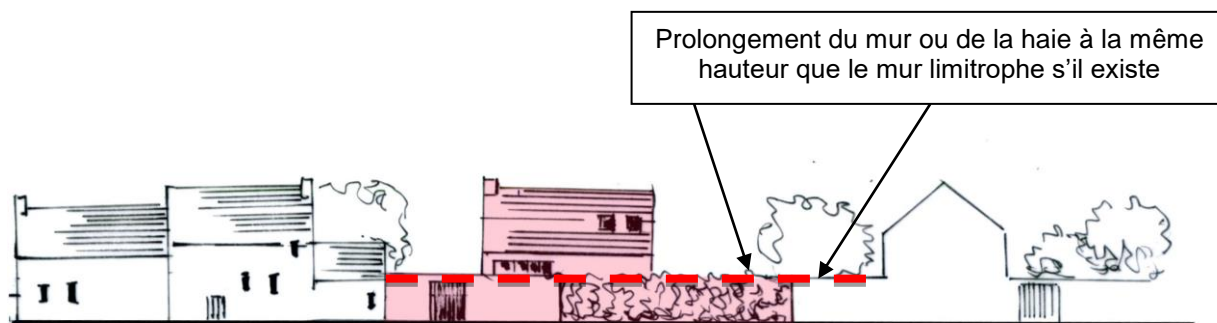
Les clôtures doivent être :

Soit minérales : clôtures composées de murs pleins ou ajourés, en pierre, en brique, en bois (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale. Ces murs de clôtures devront avoir une hauteur maximale de 1,80m ou pourront être édifiés dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schémas ci-dessous).

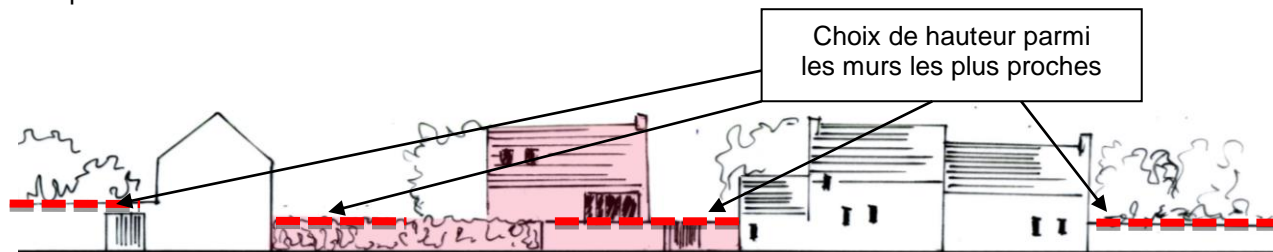
Soit végétales : clôtures constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Ces haies devront avoir une hauteur maximale de 1,80m ou pourront être édifiées dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schémas ci-dessous).

Les haies en façades sur rue constituées de mono-espèce en résineux sont interdites.

Exemple 1 :



Exemple 2 :



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

11.5. Divers :

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

Article UA 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 automobile. Des aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » et aux voitures d'enfants doivent être prévues.

Pour les habitations, le nombre de places de stationnement par logement est en corrélation avec la surface de plancher du logement selon le tableau suivant :

Surface de plancher par logement :	Nombre de places minimum :
Moins de 100 m ²	2
100 m ² à 199 m ²	3
200 m ² et plus	4

Chaque place de stationnement devra faire 2,50 m X 5m et comprendre les aires nécessaires pour les manœuvres.

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

Les aires de stationnement seront traitées de préférence avec des matériaux absorbants.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces paysagers protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UB

Il est rappelé que les projets devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)

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

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel,
Les constructions à usage agricole et forestier,
Les installations classées,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
L'occupation de caravanes et de mobil-homes,
Le comblement des mares repérées sur le document graphique.

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

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 artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier, de bureaux, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance, et, qu'elles aient une surface de plancher maximale de 150m².

Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité existante autorisée dans l'unité foncière, à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance, et, qu'ils aient une surface de plancher maximale de 150m².

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine ou de réserve incendie, de terrasse pour les constructions autorisées dans la zone. Pour les terrasses autorisées dans la zone les affouillements et exhaussements du sol ne devront pas dépasser 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 Accès et voirie

3.1. 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.

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, sera interdit.

3.2. 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

4.1. 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.

4.2. 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.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.2. 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.

4.4. Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

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

Article UB 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

6.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

6.2. Cas particuliers :

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

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 5m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies. Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 9m².

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance³
- Une ouverture en toiture, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans le cas de bâtiments existants, la création d'une ou de plusieurs baie(s) peut être réalisée uniquement si la partie de construction concernée est implantée avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

³ Fenêtres opaques destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

7.2. Cas particuliers :

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

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres.

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

Les constructions doivent être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de :
 - 8m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 4m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies ou les annexes.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance⁴,
- Une ouverture en toiture, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

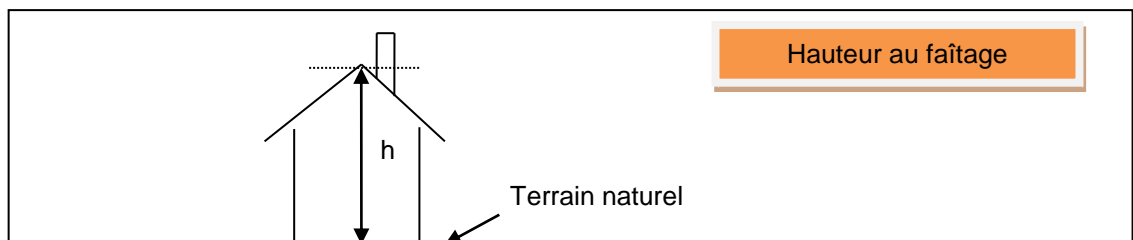
Article UB 9 Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de l'unité foncière.

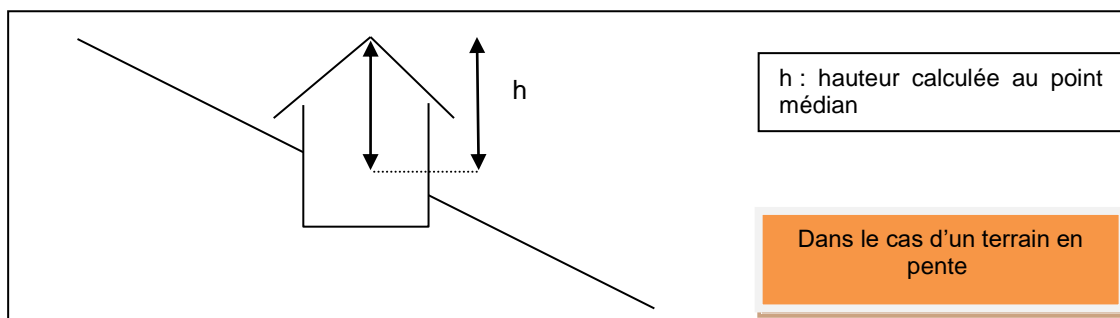
Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin dont la surface de plancher sur l'ensemble de l'unité foncière ne dépasse pas 20m².

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

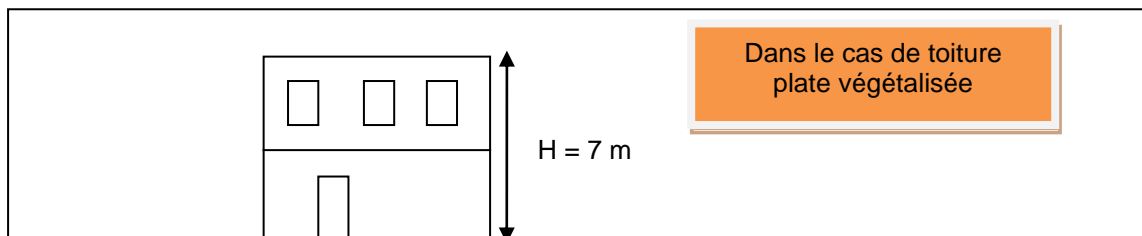
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.



⁴ Fenêtres opaques destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.



Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 7 m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Dans le cas d'annexe, la hauteur ne devra pas dépasser 4m mesurée à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.

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

Article UB 11 Aspect extérieur

11.1. Éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés (pièce 4-b). Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

11.2. Les murs de façade et pignons

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 ou similaire d'aspect sur leur face extérieure.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de 2 tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas de ravalement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

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 menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme. Leur teinte devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de 2 tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas d'un rafraîchissement des menuiseries de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.3. Toitures :

Les toitures des nouvelles constructions, extensions et annexes isolées devront être composées d'au moins deux versants ou d'un versant minimum dans le cas d'annexes accolées au bâtiment principal ou à un mur limitrophe.

La pente des toitures sera supérieure ou égale à 40° sauf dans le cas d'annexes où elle devra être supérieure ou égale à 20°.

Les toitures plates non végétalisées sont interdites.

Les toitures seront composées de tuiles plates ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les bâtiments existants pourront déroger à la règle afin de conserver l'harmonie architecturale de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m² et aux vérandas.

11.4. Clôtures :

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

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 doivent être :

Soit minérales : clôtures composées de murs pleins ou ajourés, en pierre, en brique, en bois (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale. Ils ne devront pas dépasser un tiers de la longueur de la façade sur rue ou place publique.

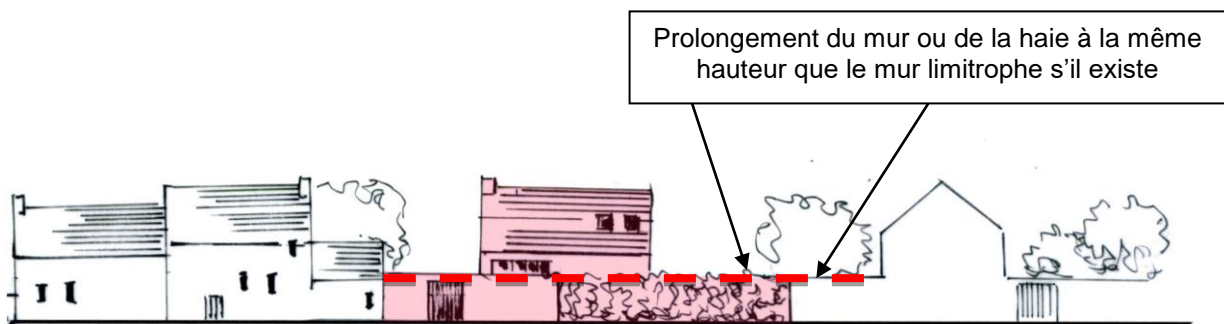
Soit végétales : clôtures constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Les haies en façades sur rue constituées de mono-espèce en résineux sont interdites.

Soit à claire voie.

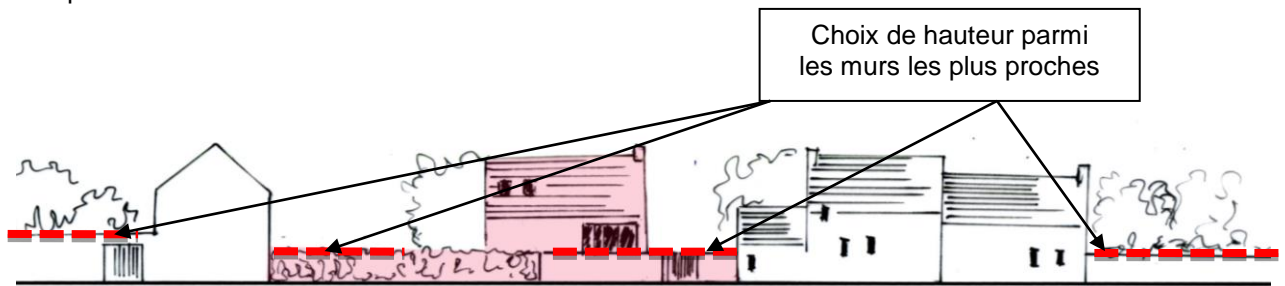
Les clôtures sur rue ou place publique devront avoir une hauteur maximale de 1,50m, ou pourront être édifiées dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schémas ci-dessous).

Les clôtures des autres limites séparatives devront avoir une hauteur maximale de 2m.)

Exemple 1 :



Exemple 2 :



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

11.5. Divers :

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

Article UB 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 automobile. Des aires de stationnement nécessaires aux « deux roues » et aux voitures d'enfants doivent être prévues.

Pour les habitations, le nombre de places de stationnement par logement est en corrélation avec la surface de plancher du logement selon le tableau suivant :

Surface de plancher par logement :	Nombre de places minimum :
Moins de 100 m ²	2
100 m ² à 199 m ²	3
200 m ² et plus	4

Chaque place de stationnement devra faire 2,50 m X 5m et comprendre les aires nécessaires pour les manœuvres.

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

Les aires de stationnement seront traitées de préférence avec des matériaux absorbants.

Article UB 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Espaces paysagers protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

Chapitre III. Dispositions applicables à la zone N

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

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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.

Excepté les bâtiments à usage agricole, toute construction est interdite dans la lisière des 50 m induite par la proximité du massif de plus de 100 ha.

Le comblement des mares repérées sur le document graphique.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdit dans les zones humides de classe 2 identifiées sur le document graphique.

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

2.1. Dans le(s) secteur(s) Nh, sont autorisés :

- Les extensions des constructions existantes limitée à 50m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Dans la lisière des 50 m induite par la proximité du massif de plus de 100 ha, elles sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas dirigées vers la forêt.
- Les annexes des constructions existantes limitée à 50m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.
- Les piscines et leur bâtiment technique.
- Dans le(s) secteur(s) Nh correspondant au hameau de la Rolanderie, les nouvelles constructions à usage d'habitation.

2.2. Dans le(s) secteur(s) Nj, sont autorisés :

- Les abris de jardin de moins de 20 m² de surface de plancher.
- Les piscines.

2.3. En zone naturelle stricte (N) sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée ;

2.4. Dans toutes les zones N (N, Nh, Nj) sont autorisées :

- 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 articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de mares, de création de piscine ou de réserve incendie, de terrasse pour les constructions autorisées dans la zone. Pour les terrasses autorisées dans la zone les affouillements et exhaussements du sol ne devront pas dépasser 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

3.1. 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.

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, sera interdit.

3.2. 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article N 4 Desserte par les réseaux

4.1. 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.

4.2. 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.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.3. 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.

4.4. Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

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

6.1. Dans le(s) secteur(s) Nh :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 5 m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

6.2. Dans toutes les zones N (N, Nh, Nj) :

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

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans le(s) secteur(s) Nh :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 5m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies. Cette distance peut être ramenée à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 9m².

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance⁵
- Une ouverture en toiture, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Dans le cas de bâtiments existants, la création d'une ou de plusieurs baie(s) peut être réalisée uniquement si la partie de construction concernée est implantée avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

⁵ Fenêtres opaques destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

7.2. Dans toutes les zones N (N, Nh, Nj) :

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

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres.

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

Non règlementé

Article N 9 Emprise au sol

Dans le(s) secteur(s) Nh :

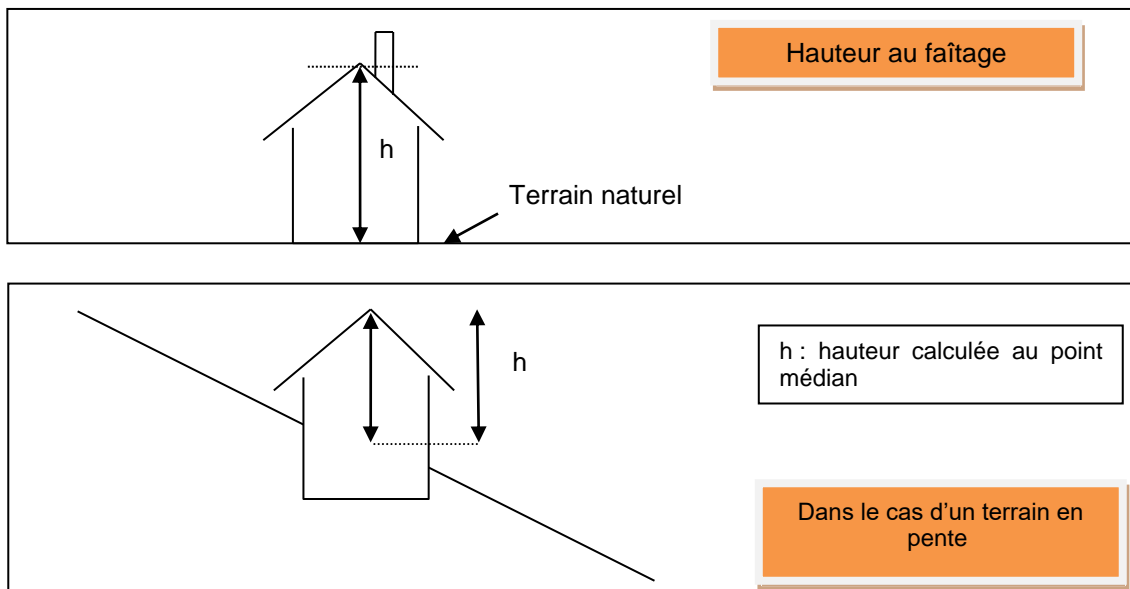
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin dont la surface de plancher sur l'ensemble de l'unité foncière ne dépasse pas 20m².

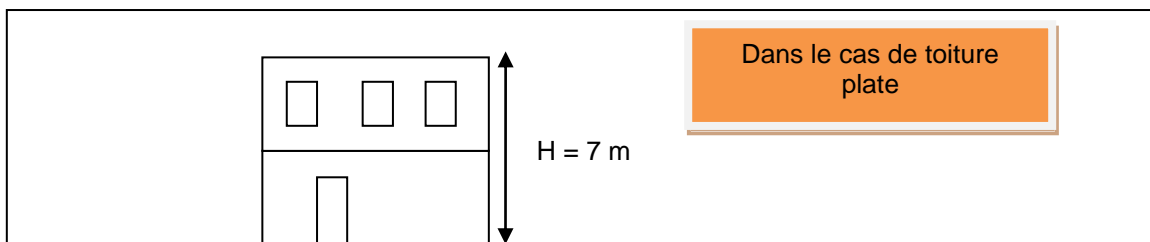
Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Dans le(s) secteur(s) Nh :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 m, tout élément de superstructure exclus.



Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 7 m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Dans le cas d'annexe, la hauteur ne devra pas dépasser 4m mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.

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

Article N 11 Aspect extérieur

11.1. Eléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Se référer à la liste des éléments repérés (pièce 4-b). Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

11.2. Dans le(s) secteur(s) Nh :

11.2.a. Les murs de façade et pignons

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 ou similaire d'aspect sur leur face extérieure.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de 2 tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas de ravalement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

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 menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme. Leur teinte devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de 2 tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas d'un rafraîchissement des menuiseries de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.2.b. Toitures :

Les toitures des nouvelles constructions, extensions et annexes isolées devront être composées d'au moins deux versants ou d'un versant minimum dans le cas d'annexes accolées au bâtiment principal ou à un mur limitrophe.

La pente des toitures sera supérieure ou égale à 40° sauf dans le cas d'annexes où elle devra être supérieure ou égale à 20°.

Les toitures seront composées de tuiles plates ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les bâtiments existants pourront déroger à la règle afin de conserver l'harmonie architecturale de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20 m² et aux vérandas.

11.2.c. Clôtures :

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

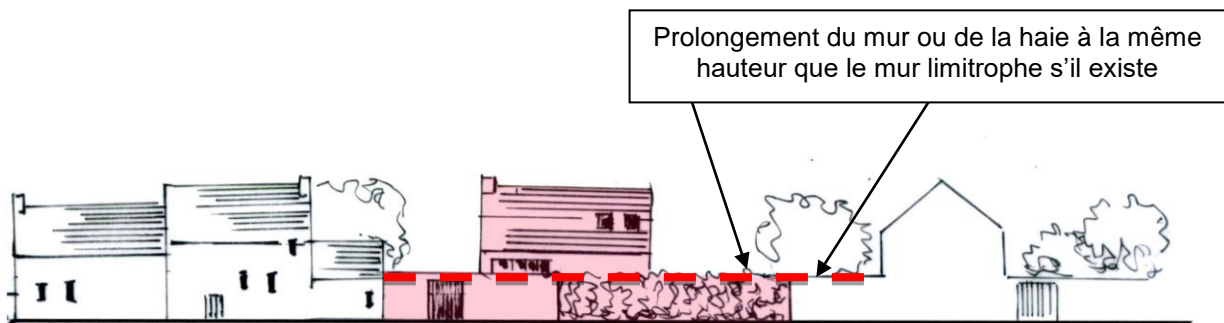
Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être :

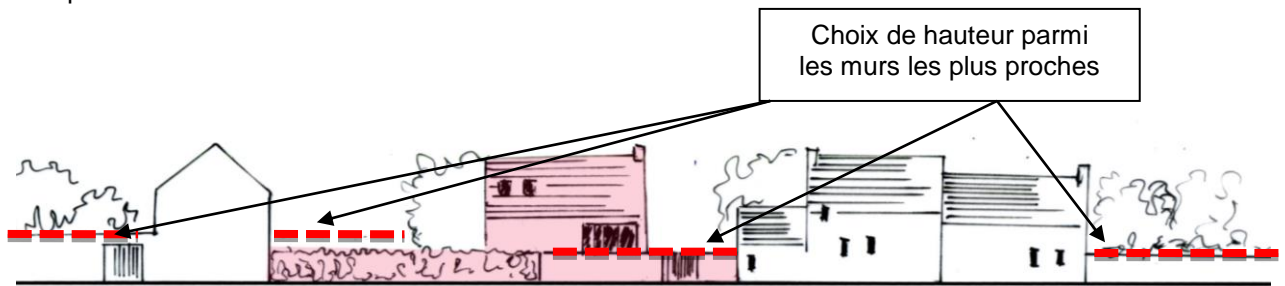
- Soit minérales : clôtures composées de murs pleins ou ajourés, en pierre, en brique, en bois (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale. Ils ne devront pas dépasser un tiers de la longueur de la façade sur rue ou place publique.
- Soit végétales : clôtures constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Les haies en façades sur rue constituées de mono-espèce en résineux sont interdites.
- Soit à claire voie.

Les clôtures sur rue ou place publique devront avoir une hauteur maximale de 1,50m, ou pourront être édifiés dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schémas ci-dessous). Les clôtures des autres limites séparatives devront avoir une hauteur maximale de 2m.

Exemple 1 :



Exemple 2 :



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

11.3. Dans la zone naturelle stricte (N):

Les seules clôtures autorisées sont les haies vives composées d'essences locales doublées ou non de grillages à maille large d'un minimum de 15 cm par 15 cm (se référer à l'annexe du règlement pour connaître les essences locales).

L'emploi des résineux n'est pas autorisé.

11.4. Divers :

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

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.

Pour les habitations, le nombre de places de stationnement par logement est en corrélation avec la surface de plancher du logement selon le tableau suivant :

Surface de plancher par logement :	Nombre de places minimum :
Moins de 100 m ²	2
100 m ² à 199 m ²	3
200 m ² et plus	4

Chaque place de stationnement devra faire 2,50 m X 5m et comprendre les aires nécessaires pour les manœuvres.

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement seront traitées de préférence avec des matériaux absorbants.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

13.1. Dans le(s) secteur(s) Nh.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

13.2. Espaces paysagers protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées 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 IV. Dispositions applicables à la zone A

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

Il est rappelé que les éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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.

Excepté les bâtiments à usage agricole, toute construction est interdite dans la lisière des 50 m induite par la proximité du massif de plus de 100 ha.

Le comblement des mares repérées sur le document graphique.

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

2.1. En zone A stricte sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des constructions autorisées dans la zone sur l'emprise des bâtiments, des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de mares ou de réserve incendie.

2.2. En zone Ap sont autorisés :

- Les abris en bois pour animaux.

2.3. Dans toutes les zones A (A stricte, Ap) sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

3.1. 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.

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, sera interdit.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes.

3.2. 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.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article A 4 Desserte par les réseaux

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. 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.

4.4. 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

6.1. Dans la zone A stricte :

Les constructions nouvelles autorisées à l'article 2 doivent être implantées à une distance minimum de 10m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

6.2. Dans toutes les zones A (Ap, A stricte) :

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

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans la zone A stricte :

Les constructions nouvelles autorisées à l'article 2, doivent être implantées avec un retrait égal à la hauteur du bâtiment prise à l'égout des toits avec un minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

7.2. Dans toutes les zones A (Ap, A stricte) :

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

Les éoliennes doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres.

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

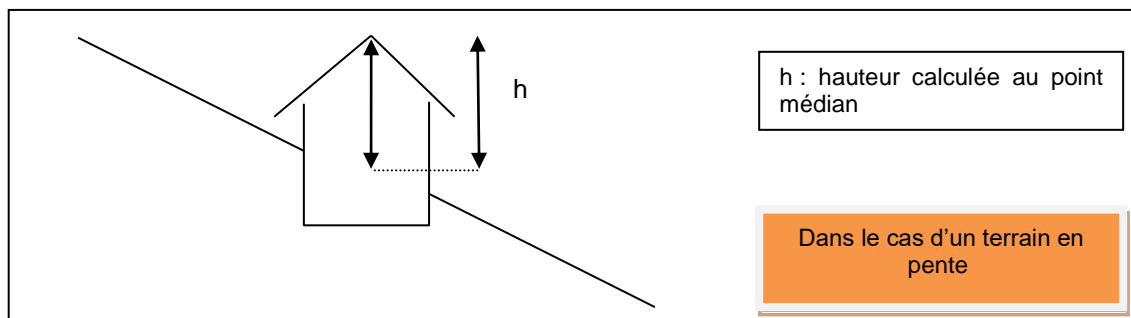
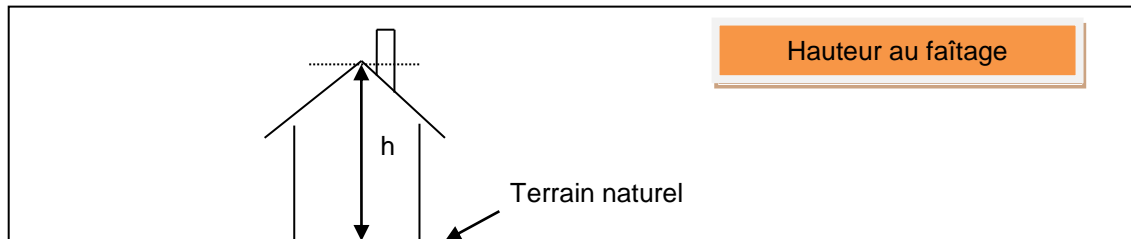
Non règlementé

Article A 9 Emprise au sol

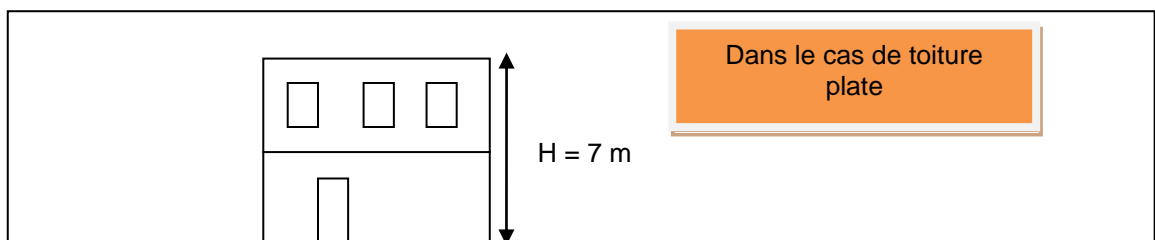
Non règlementé

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres, tout élément de superstructure inclus. Dans le cas des habitations, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 m, tout élément de superstructure exclus.



Pour les habitations, dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 7 m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Dans le cas d'annexe, la hauteur ne devra pas dépasser 4m mesurée à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus.

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

Article A 11 Aspect extérieur

11.1. Éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés (pièce 4-b). Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

11.2. Bâtiments agricoles en zone Agricole :

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 ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. La teinte des enduits devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de 2 tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées.

Le bardage bois est conseillé aux bâtiments à usage agricole. En cas de bardage métallique, se référer aux teintes du nuancier joint au présent règlement.

Les toitures métalliques sont également autorisées.

11.3. Constructions à usage d'habitation:

11.3.a. Les murs de façade et pignons

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 ou similaire d'aspect sur leur face extérieure.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de 2 tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas de ravalement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

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 menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme. Leur teinte devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de 2 tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas d'un rafraichissement des menuiseries de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

11.3.b. Toitures :

Les toitures des nouvelles constructions, extensions et annexes isolées devront être composées d'au moins deux versants ou d'un versant minimum dans le cas d'annexes accolées au bâtiment principal ou à un mur limitrophe.

La pente des toitures sera supérieure ou égale à 40° sauf dans le cas d'annexes où elle devra être supérieure ou égale à 20°.

Les toitures seront composées de tuiles plates ou de matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les bâtiments existants pourront déroger à la règle afin de conserver l'harmonie architecturale de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 20m² et aux vérandas.

11.3.c. Clôtures :

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

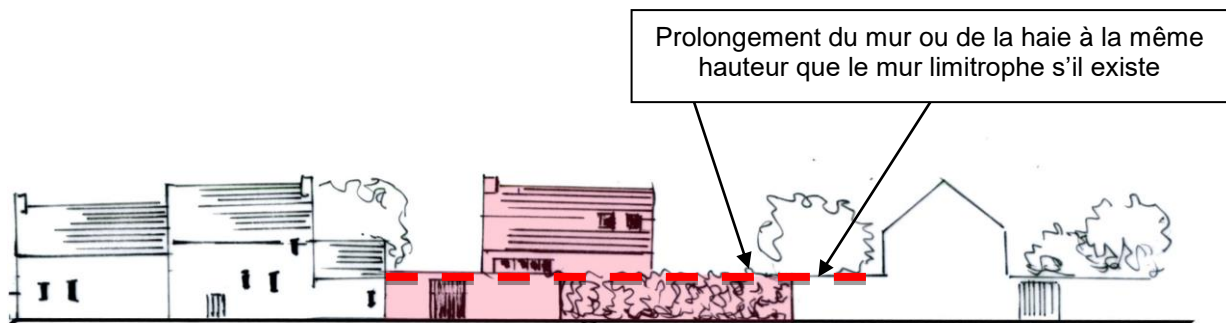
Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être :

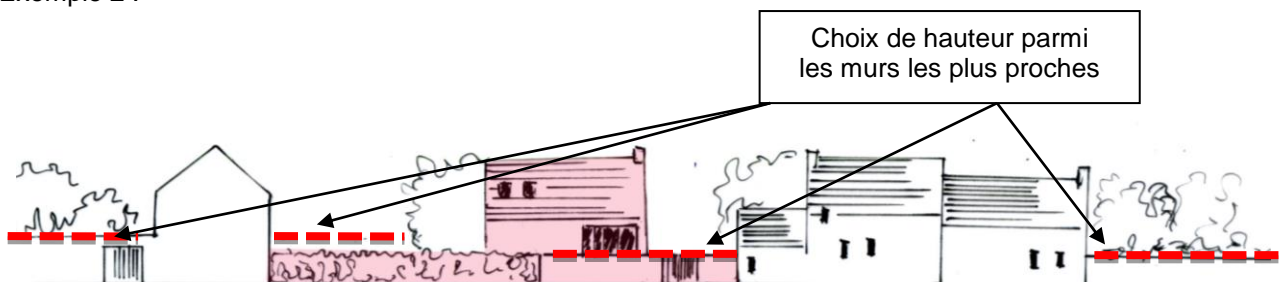
- Soit minérales : clôtures composées de murs pleins ou ajourés, en pierre, en brique, en bois (ou matériaux similaires d'aspect) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale. Ils ne devront pas dépasser un tiers de la longueur de la façade sur rue ou place publique.
- Soit végétales : clôtures constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage. Les haies en façades sur rue constituées de mono-espèce en résineux sont interdites.
- Soit à claire voie.

Les clôtures sur rue ou place publique devront avoir une hauteur maximale de 1,50m, ou pourront être édifiés dans le prolongement de la haie ou du mur voisin immédiat s'il en existe ou à la même hauteur que la haie ou le mur le plus proche afin de créer une continuité de hauteur (cf. schémas ci-dessous). Les clôtures des autres limites séparatives devront avoir une hauteur maximale de 2m.

Exemple 1 :



Exemple 2 :



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

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.

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement seront traitées de préférence avec des matériaux absorbants

Article A 13 Espaces libres et plantations

Espaces paysagers protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées 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.

Les emplacements réservés

Emplacement réservé n°1

Affectation de l'emplacement réservé : **Créer un espace de stationnement public**

Bénéficiaire : **Commune**

Section, parcelles : **AA n°5 (toute la parcelle)**

Superficie approximative (en m²) : **environ 484 m²**



Emplacement réservé n°2

Affectation de l'emplacement réservé : **Créer une plateforme de retournement**

Bénéficiaire : **Commune**

Section, parcelles : **OC n°5**

Superficie approximative (en m²) : **environ 368 m²**



Espaces boisés classés

Textes de référence

Articles L113-1 à L113-7 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. » (Article L113-1 du Code de l'Urbanisme)

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 au chapitre Ier du titre IV du 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. » (article L113-2 du Code de l'Urbanisme).

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 des articles L113-1 à L113-7 du Code de l'urbanisme.

Les EBC de la commune couvrent au total 151,15 hectares.