

Commune de Bosguérard-de-Marcouville



Plan

Local

Urbanisme

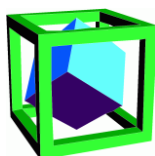
Règlement écrit

Document approuvé par le conseil communautaire le 8 novembre 2021

Elaboration du PLU :



Modification du PLU :



Perspectives

Urbanisme et paysages
Gauvain ALEXANDRE

1. Dispositions Générales

1. Dispositions Générales

1. Dispositions Générales

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BOSGUERARD DE MARCOUVILLE

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « UA »** : elles caractérisent plus particulièrement les bourgs de Bosguérard et de Marcouville ainsi que leurs extensions récentes et accueillent principalement de l'habitat et les services et équipements qui en sont le complément naturel
- **La zone urbaine « UE »** : elles caractérisent plus particulièrement les espaces qui ont pour vocation d'accueillir les équipements sportifs, de détente et de loisirs.
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
 - 1AU : Zone à urbaniser immédiatement sous forme d'habitat
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
 - Nh : secteur naturel urbanisé

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130.1 et R130.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les éléments du paysage identifiés au titre de la Loi Paysage, notamment les éléments qui participent au maintien des continuités écologiques, en application de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme
- Les éléments du bâti identifiés au titre de la Loi Paysage, notamment les éléments qui participent au maintien des continuités écologiques, en application de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme
- Les possibilités de changement d'usage des bâtiments agricoles situés en zone A - Les lisières de réservoirs de biodiversité forestiers

2. Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

2. Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine caractérisant le bourg et les principaux hameaux accueillant principalement de l'habitat et les services et équipements qui en sont le complément naturel.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes, et toutes constructions nouvelles liées à ces usages.
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et ceux liés à des travaux de construction
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans les zones d'effets des canalisations de transport de matières dangereuses identifiées dans les annexes documentaires sont interdits :

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (Zels) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installations nucléaires de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (Zpel) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installations nucléaires de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des effets irréversibles (Zei) : le transporteur doit être informé de tout projet.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature, habitat et activités, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Espace de protection des cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les espaces identifiés au zonage comme lisières des réservoirs de biodiversité forestiers, seuls sont autorisés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites
- Les extensions limitées et annexes contigües aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, et ce dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE ARTICLE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)
- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères....

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication devront être enterrées.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Le long de la RD 438, les constructions devront respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la route.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à 15% maximum.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder R+1+combles aménageables.
- Des hauteurs différentes pourront toutefois être autorisées dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :**Aspect extérieur :**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit d'aspect identique dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture devront être identiques ou de même teinte que ceux des constructions locales traditionnelles environnantes (tuiles plates vieilles ou ardoise naturelle).
- L'usage de matériaux présentant l'aspect de la tôle ondulée ou des plaques fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Sont interdits les matériaux présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit et leur hauteur sera au moins égale à 1,20 mètres.
- Les clôtures à claire voie, appuyé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 50 centimètres doivent avoir une hauteur maximale de 1,30 mètres et doivent être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

Dispositions applicables aux éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement (minimum 10 ml pour les linéaires de haies) ou totalement les haies, les vergers et les mares, seront soumis à déclaration préalable en mairie.
- Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par sa reconstitution.
 - Pour les haies, ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.
 - Pour les mares, ces nouveaux éléments recréés doivent avoir un intérêt écologique et hydrologique équivalent.
- L'entretien traditionnel de la haie n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.
- Le comblement des mares identifiées au règlement graphique est interdit. Les berges (sur un périmètre d'au moins 20 mètres) sont inconstructibles et les structures végétales existantes présentes sur ces berges doivent être préservées.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE UA15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non règlementé

ZONE UE

Zone urbaine recouvrant les espaces qui ont pour vocation d'accueillir les équipements sportifs, de détente et de loisirs.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Le stationnement des caravanes, les campings, les garages collectifs de caravanes, et toutes constructions nouvelles liées à ces usages.
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et ceux liés à des travaux de construction
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans les zones d'effets des canalisations de transport de matières dangereuses identifiées dans les annexes documentaires sont interdits :

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (Zels) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installations nucléaires de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (Zpel) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installations nucléaires de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des effets irréversibles (Zei) : le transporteur doit être informé de tout projet.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aménagements culturels, sportifs et de loisir ;
- Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des installations y compris : tribunes, vestiaires, bâtiments, sanitaires, etc.
- Les bâtiments d'habitation pour les personnes dont l'activité est directement liée à ces aménagements.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les espaces identifiés au zonage comme lisières des réservoirs de biodiversité forestiers, seuls sont autorisés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites
- Les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, et ce dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE ARTICLE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)
- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères....

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication devront être enterrées.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder R+1+combles aménageables.
- Des hauteurs différentes pourront toutefois être autorisées dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :**Aspect extérieur :**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit d'aspect identique dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
 - En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.
-

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture devront être identiques ou de même teinte que ceux des constructions locales traditionnelles environnantes (tuiles plates vieilles ou ardoise naturelle).
- L'usage de matériaux présentant l'aspect de la tôle ondulée ou des plaques fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Sont interdits les matériaux présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit et leur hauteur sera au moins égale à 1,20 mètres.
- Les clôtures à claire voie, appuyé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 50 centimètres doivent avoir une hauteur maximale de 1,30 mètres et doivent être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

Dispositions applicables aux éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement (minimum 10 ml pour les linéaires de haies) ou totalement les haies, les vergers et les mares, seront soumis à déclaration préalable en mairie.
- Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par sa reconstitution.
 - o Pour les haies, ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.
 - o Pour les mares, ces nouveaux éléments recréés doivent avoir un intérêt écologique et hydrologique équivalent.
- L'entretien traditionnel de la haie n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.
- Le comblement des mares identifiées au règlement graphique est interdit. Les berges (sur un périmètre d'au moins 20 mètres) sont inconstructibles et les structures végétales existantes présentes sur ces berges doivent être préservées.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE UE15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE UE16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

3. Dispositions particulières applicables aux ZONES A URBANISER

3. Dispositions particulières applicables aux ZONES A URBANISER

Zone 1AU

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à une alimentation en eau potable suffisante.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage
- Les terrains de camping, caravaning, les garages collectifs de caravanes, et le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur avec un maximum d'une caravane)
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et ceux liés à des travaux de construction
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans les zones d'effets des canalisations de transport de matières dangereuses identifiées dans les annexes documentaires sont interdits :

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (Zels) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installations nucléaires de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (Zpel) : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH), d'installations nucléaires de base (INB) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des effets irréversibles (Zei) : le transporteur doit être informé de tout projet

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et sous condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat.
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)
- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication devront être enterrées.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées soit à l'alignement de la voie soit à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - en limite séparative
 - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est fixée à 15% maximum.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder R + 1 + Combles aménageables.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture devront être identiques ou de même teinte que ceux des constructions locales traditionnelles environnantes (tuiles plates vieilles ou ardoise naturelle).
- L'usage de matériaux présentant l'aspect de la tôle ondulée ou des plaques fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Sont interdits les matériaux présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit et leur hauteur sera au moins égale à 1,20 m.
- Les clôtures à claire voie, appuyé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 50 centimètres doivent avoir une hauteur maximale de 1,30 mètres et doivent être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales

- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

Dispositions applicables aux éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement (minimum 10 ml pour les linéaires de haies) ou totalement les haies, les vergers et les mares, seront soumis à déclaration préalable en mairie.
- Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par sa reconstitution.
 - Pour les haies, ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.
 - Pour les mares, ces nouveaux éléments recréés doivent avoir un intérêt écologique et hydrologique équivalent.
- L'entretien traditionnel de la haie n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.
- Le comblement des mares identifiées au règlement graphique est interdit. Les berges (sur un périmètre d'au moins 20 mètres) sont inconstructibles et les structures végétales existantes présentes sur ces berges doivent être préservées.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé

ARTICLE 1AU15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non règlementé

4. Dispositions particulières applicables aux ZONES AGRICOLES

4. Dispositions particulières applicables aux ZONES AGRICOLES

ZONE A

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole.
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole.
- 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 et d'être situés à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.
- 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 (tels que la transformation, le conditionnement et la vente de produits issus de l'exploitation agricole).
- Le changement de destination pour des activités non liées à l'agriculture, de bâtiments identifiés sur le document graphique, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Les extensions limitées et annexes aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, et ce dans la limite de 30 m² de surface de plancher, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, 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 constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Espace de sécurité des cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les espaces identifiés au zonage comme lisières des réservoirs de biodiversité forestiers, seuls sont autorisés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites.

- Les extensions limitées et annexes contigües aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, et ce dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)
- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication devront être enterrées.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'activité devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions devront être implantées à un minimum de 5 mètres

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres des limites séparatives
- Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées en pied de talus
- Les extensions pourront être autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les annexes des bâtiments d'habitation seront implantées à une distance maximale de 30m de ceux-ci.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder R + Combles aménageables.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :***Aspect extérieur :***

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit d'aspect similaire dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas. Menuiseries :
- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture devront être identiques ou de même teinte que ceux des constructions locales traditionnelles environnantes (tuiles plates vieilles, ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire).
- L'usage de matériaux présentant l'aspect de la tôle ondulée ou des plaques fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les clôtures :

- Seules sont autorisées les clôtures végétales constituées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

Dispositions applicables aux éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement (minimum 10 ml pour les linéaires de haies) ou totalement les haies, les vergers et les mares, seront soumis à déclaration préalable en mairie.
- Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par sa reconstitution.
 - Pour les haies, ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.
 - Pour les mares, ces nouveaux éléments recréés doivent avoir un intérêt écologique et hydrologique équivalent.

- L'entretien traditionnel de la haie n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.
- Le comblement des mares identifiées au règlement graphique est interdit. Les berges (sur un périmètre d'au moins 20 mètres) sont inconstructibles et les structures végétales existantes présentes sur ces berges doivent être préservées.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE A15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non règlementé

5. Dispositions particulières applicables aux ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

5. Dispositions particulières applicables aux ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages, et notamment les corridors écologiques.

- Nh : secteur naturel urbanisé

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les chemins piétonniers et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², dont 15 m² devront rester ouverts.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux, 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 équipements publics d'intérêt général.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, voirie, etc..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et les pylônes), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

En secteur Nh, sont de plus autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre.

Dans les espaces identifiés au zonage comme lisières des réservoirs de biodiversité forestiers, seuls sont autorisés :

- Les aménagements ayant pour vocation la valorisation écologique et paysagère des sites.
- Les extensions limitées et annexes contiguës aux habitations existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, et ce dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

Espace de sécurité des cavités souterraines :

- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.
- Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)
- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur. En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.
- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication devront être enterrées

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- La superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions pourront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général
- Les abris pour animaux devront être implantés à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies
- Les abris pour animaux devront être implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non règlementé

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des extensions ne pourra dépasser la hauteur du faîtage de la construction principale.
- Les abris pour animaux ne pourront excéder 2.50 mètres au faîtage.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :**Aspect extérieur :**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit d'aspect identique à l'ardoise dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture devront être identiques ou de même teinte que ceux des constructions locales traditionnelles environnantes (tuiles plates vieilles ou ardoises naturelles).
- L'usage de matériaux présentant l'aspect de la tôle ondulée ou des plaques fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Sont interdits les matériaux présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit et leur hauteur sera au moins égale à 1,20 m.
- Les clôtures à claire voie, appuyé éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 50 centimètres doivent avoir une hauteur maximale de 1,30 mètres et être doublées d'une haie vive d'essences locales le long du domaine public ou des zones naturelles et agricoles.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Les petits abris pour animaux seront réalisés en bois teinté foncé et couverts d'ardoises ou de matériaux d'aspect similaire.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

Dispositions applicables aux éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement (minimum 10 ml pour les linéaires de haies) ou totalement les haies, les vergers et les mares, seront soumis à déclaration préalable en mairie.

- Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par sa reconstitution.
 - Pour les haies, ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ce dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.
 - Pour les mares, ces nouveaux éléments recréés doivent avoir un intérêt écologique et hydrologique équivalent.
- L'entretien traditionnel de la haie n'est pas soumis à déclaration préalable.
- Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.
- Le comblement des mares identifiées au règlement graphique est interdit. Les berges (sur un périmètre d'au moins 20 mètres) sont inconstructibles et les structures végétales existantes présentes sur ces berges doivent être préservées.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE N15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

6. Annexes

Définitions

Acrotère	Elément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.
Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
Agrandissement	Il s'agit de l'extension ou de la construction d'une annexe à une construction existante.
Agrandissement mesuré	L'agrandissement mesuré consiste en l'extension ou de la construction d'une annexe ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, ni 30 m ² de surface de plancher.
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : - le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement - un chemin rural ou un chemin d'exploitation - un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.

6. Annexes

Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Extension	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Extension limitée / extension mesurée	L'extension mesurée est une extension ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol de la construction initiale, ni 30 m ² de surface de plancher.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Surface de Plancher	La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. L'épaisseur des murs n'est donc plus à prendre en compte dans le calcul de la surface de plancher.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.
Hauteur à l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.