

Commune de

Saint-Fiacre

Département de Seine-et-Marne

Plan local d'urbanisme

Règlement



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du
16 janvier 2013

Document 04

Mairie de Saint-Fiacre, 11, rue Saint-Jean (77 470)

Tel : 01 60 25 71 31

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	4
ARTICLE 5 : RAPPEL DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION :	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	6
Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	7
Article U.3 : Accès et voirie	7
Article U.4 : Desserte par les réseaux	7
Article U.5 : Caractéristiques des terrains	7
Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	8
Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	9
Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	10
Article U.9 : Emprise au sol	10
Article U.10 : Hauteur maximale des constructions	11
Article U.11 : Aspect extérieur	12
Article U.12 : Stationnement	14
Article U.13 : Espaces libres et plantations	14
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	14
Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol.....	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	15
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	15
Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	15
Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	15
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
Article 2AU.3 : Accès et voirie	15
Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux	15
Article 2AU.5 : Caractéristiques des terrains	15
Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	15
Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	16
Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	16
Article 2AU.9 : Emprise au sol	16
Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions	16
Article 2AU.11 : Aspect extérieur	16
Article 2AU.12 : Stationnement	16
Article 2AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	16

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	16
Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol	16
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	17
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	17
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	18
Article A.3 : Accès et voirie	18
Article A.4 : Desserte par les réseaux	19
Article A.5 : Caractéristiques des terrains	19
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	19
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	20
Article A.9 : Emprise au sol	20
Article A.10 : Hauteur maximum des constructions	21
Article A.11 : Aspect extérieur	22
Article A.12 : Stationnement	23
Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	23
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	23
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol	23
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	24
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	24
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	24
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	25
Article N.3 : Accès et voirie	25
Article N.4 : Desserte par les réseaux	25
Article N.5 : Caractéristiques des terrains	25
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	27
Article N.9 : Emprise au sol	27
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions	27
Article N.11 : Aspect extérieur	27
Article N.12 : Stationnement	28
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	28
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	28
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol	28
ANNEXES	29
ANNEXE I : REGLES GENERALES DE L'URBANISME	29
ANNEXE II : LISTE D'ESSENCES RECOMMANDEES	32
ANNEXE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	34
ANNEXE IV : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1-5 7° CU)	35

TITRE I : Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Saint-Fiacre.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan local d'urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles dits "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme mentionnées à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme :

Les dispositions du chapitre I du Code de l'urbanisme (règles générales d'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les règles du présent règlement s'y substituent.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé comme suit :

- 1- Les zones urbaines U pour lesquelles les dispositions du titre 2 s'appliquent.
- 2- Les zones d'urbanisation future AU pour lesquelles les dispositions du titre 3 s'appliquent.
- 3- Les zones naturelles et forestières N pour lesquelles les dispositions du titre 4 s'appliquent.
- 4- Les zones agricoles A pour lesquelles les dispositions du titre 5 s'appliquent.

La dénomination de chaque zone est indiquée sur le plan de zonage.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L. 123-1 du CU)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Jurisprudence)

Concernant la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes (art. L. 123-5 du CU complété par la loi n° 2003-699 du 30 juill. 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

Article 5 : Rappel des occupations et utilisations des sols soumis à autorisation ou à déclaration :

Les constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. annexes)

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.

La zone U correspond au secteur aggloméré du bourg.

Il comprend un secteur de projet dont les principes d'aménagement sont définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (pièce 3 du PLU)

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.
- Les changements d'affectation des surfaces à usage commercial et de services des parcelles indiquées au plan de zonage
- les bâtiments d'exploitation agricole.

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

Le secteur d'aménagement, délimité sur le plan de zonage, est couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il sera aménagé sous conditions :

- d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et conforme au règlement. L'orientation d'aménagement et de programmation est opposable aux tiers.
- d'être aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les éléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme sont identifiés dans les plans graphiques du règlement. Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3m.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

Article U.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées située dans la zone classée en assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées autres que domestique dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le maire. Elle est subordonnée notamment à un pré-traitement approprié dans le respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : les constructions seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article U.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

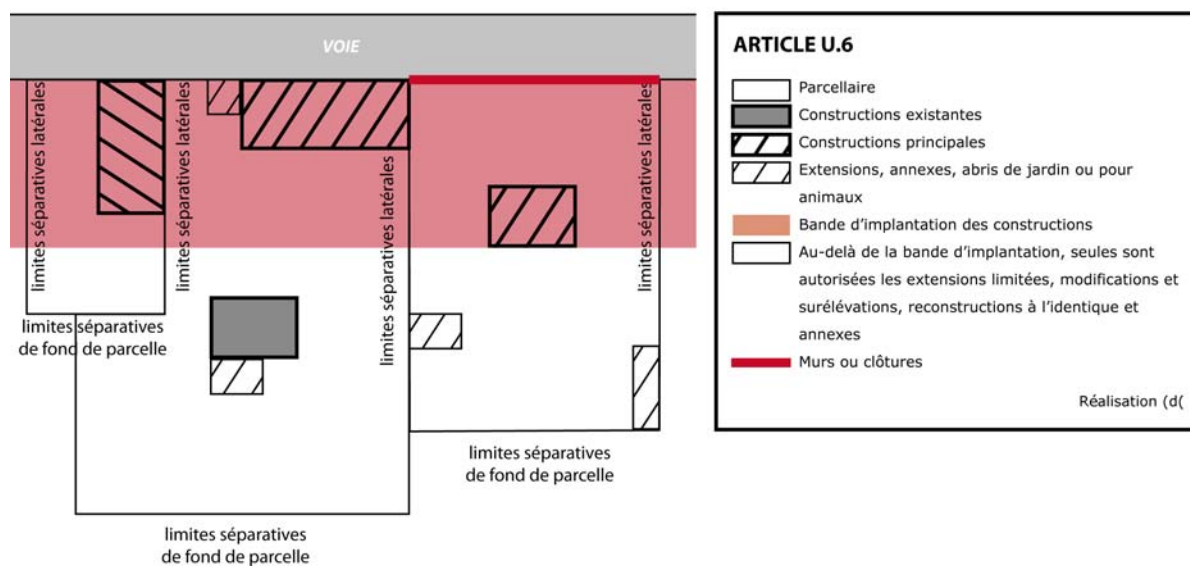
- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit en retrait : dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par la construction d'un mur et/ou par une haie végétale.

Les constructions principales doivent obligatoirement être édifiées à l'alignement du tireté bleu dans les secteurs indiqués au plan de zonage.

Les constructions seront édifiées dans une bande d'implantation de 30 m par rapport aux voies et aux cours communes.

Au delà de la bande de 30m, seules sont autorisées :

- les extensions limitées des constructions existantes. La surface de plancher autorisée représentera 20% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- les modifications et surélévations des constructions existantes ;
- les reconstructions à l'identique ;
- les constructions annexes, dont la superficie n'excédera pas 25 m².



Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

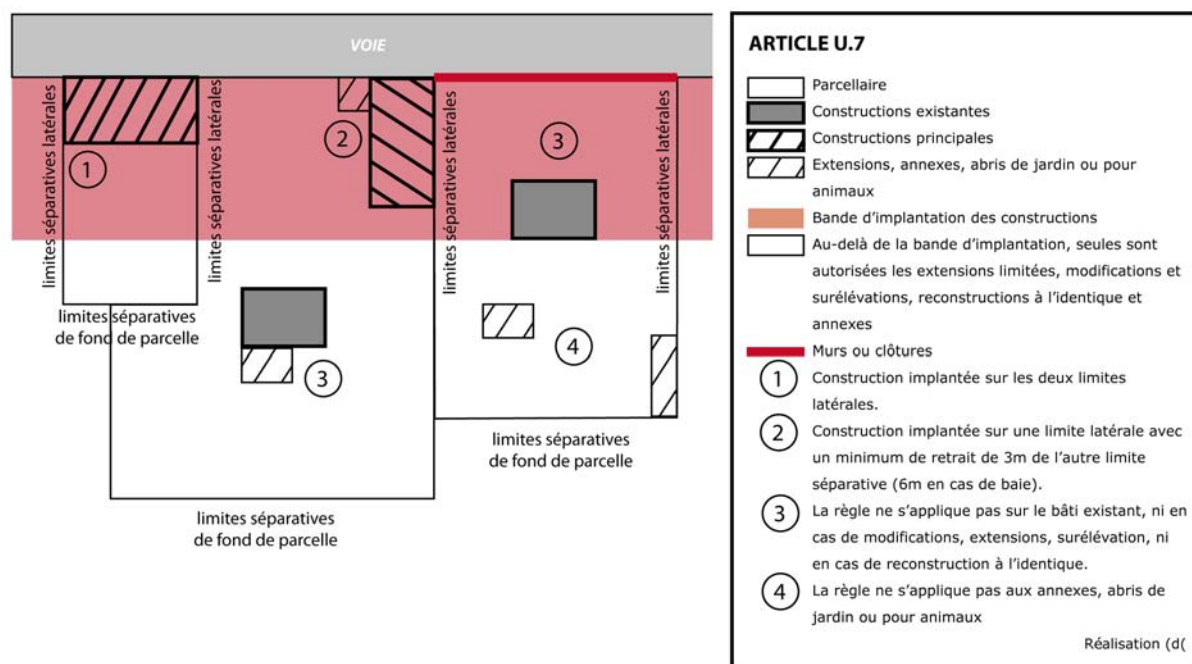
- aux modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions annexes, dont la superficie n'excédera pas 25 m².
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale. À défaut d'implantation sur les deux limites latérales, la marge d'isolement est au moins égale à 3 m. Elle est portée à 6m si la façade comporte des baies.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

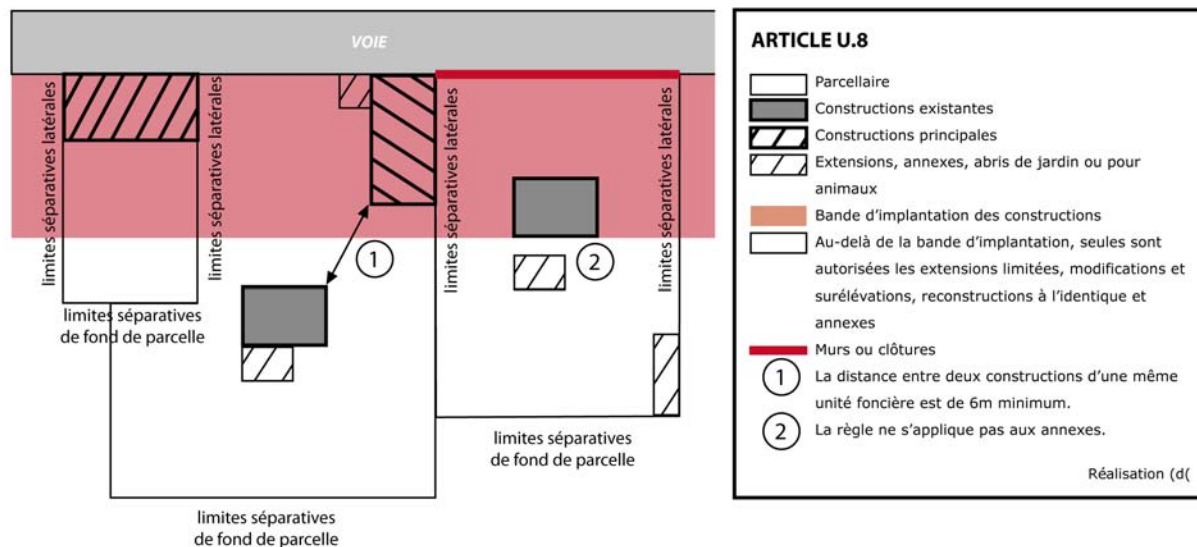
- aux modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux constructions annexes, dont la superficie n'excédera pas 25 m².
- aux équipements publics ou d'intérêt général.



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

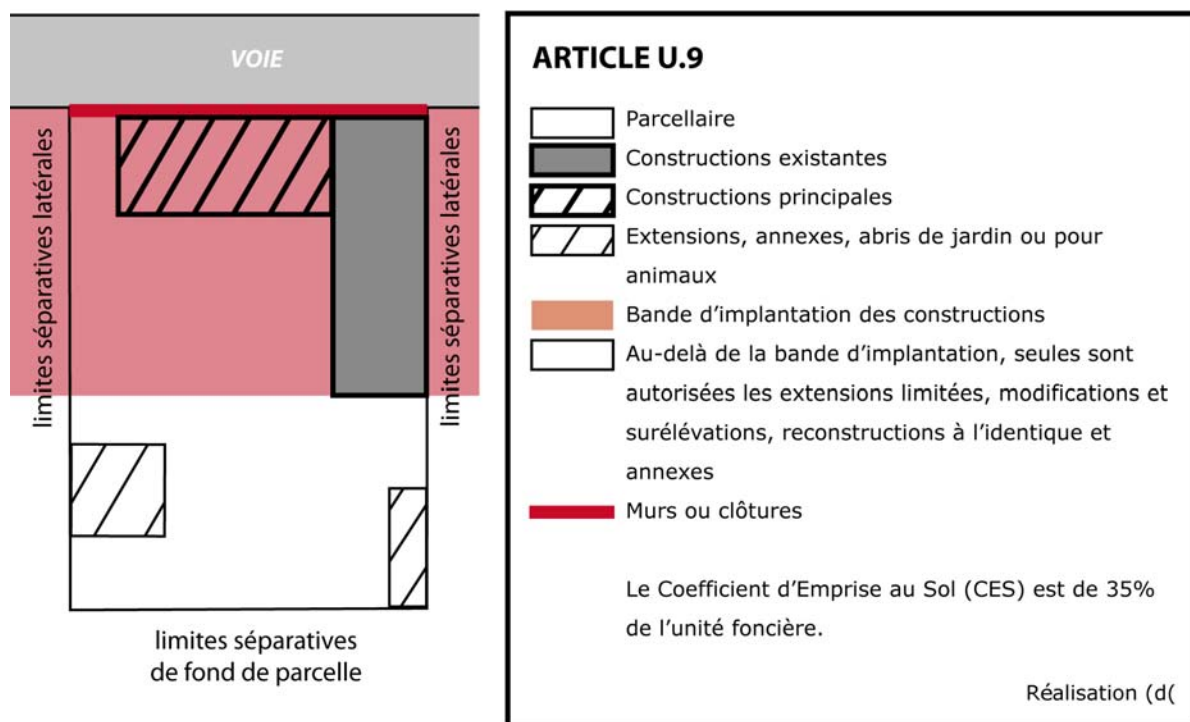
La distance entre deux constructions est de 6m minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes de moins de 25 m².



Article U.9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de l'unité foncière.

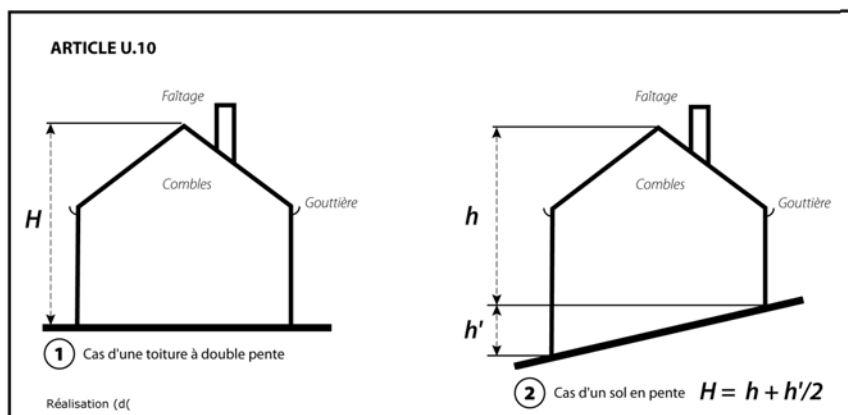


(par exemple pour une unité foncière de 500 m², l'emprise au sol maximale des constructions sera de 175m² = 500x0,35)

Article U.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

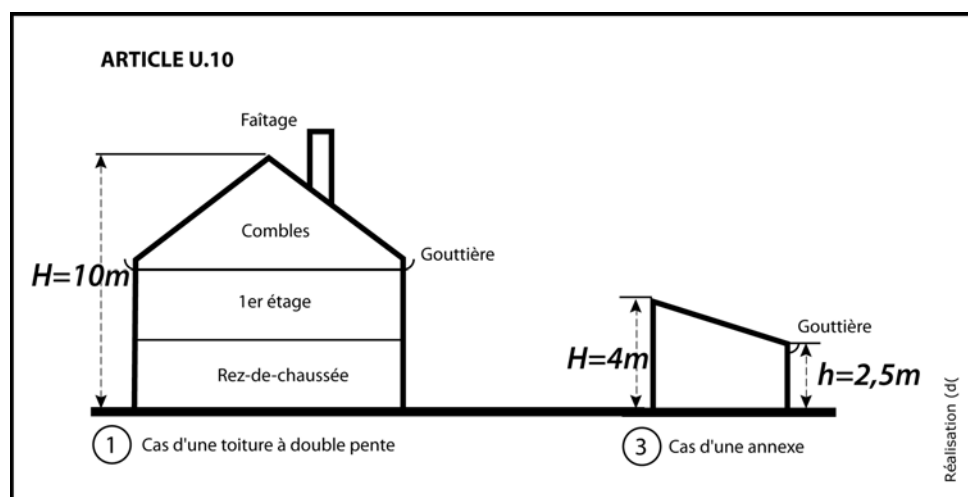


La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux plus combles (R+1+c), sans dépasser une hauteur de 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.
- aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.



Article U.11 : Aspect extérieur

Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines notamment rue de Paris, rue de Saint-Jean, rue de la Glaisière, rue de Grenelle au travers

- de la volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- de la nature et forme des percements,
- du raccordement à la continuité bâtie du village,

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

Les descentes de garage et le stationnement en sous-sol sont interdits.

Les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales sont à deux pans. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les matériaux de toiture des constructions principales auront la forme et l'aspect de petites tuiles de pays ou de tuiles mécaniques plates petit moule.

Les extensions et les annexes peuvent avoir un degré de pente différent de celui de la construction principale.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- en cas de réfection à l'identique d'une toiture existante ;
- aux extensions de bâtiments existants pour lesquels la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale ;
- aux annexes de moins de 12 m² qui pourront avoir un nombre de pans et un degré de pente différent de la construction principale.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

Les clôtures

Les clôtures devront figurer au dossier de demande d'autorisation qui comportera leur dessin et leur description

Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles auront au minimum une hauteur de 1, 50m rue de Paris, rue de Saint-Jean, rue de la Glaisière, rue de Grenelle.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille
- soit d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage)

Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées d'un mur plein ou d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage)

Ouvertures, menuiserie :

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades ou pans de toiture donnant sur les espaces privés.

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries bois seront peintes.

Façades et parements extérieurs

Les modénatures des bâtiments existants seront conservées.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites et des paysages urbains ou naturels.

Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Les coffres extérieurs des volets roulants sont interdits.

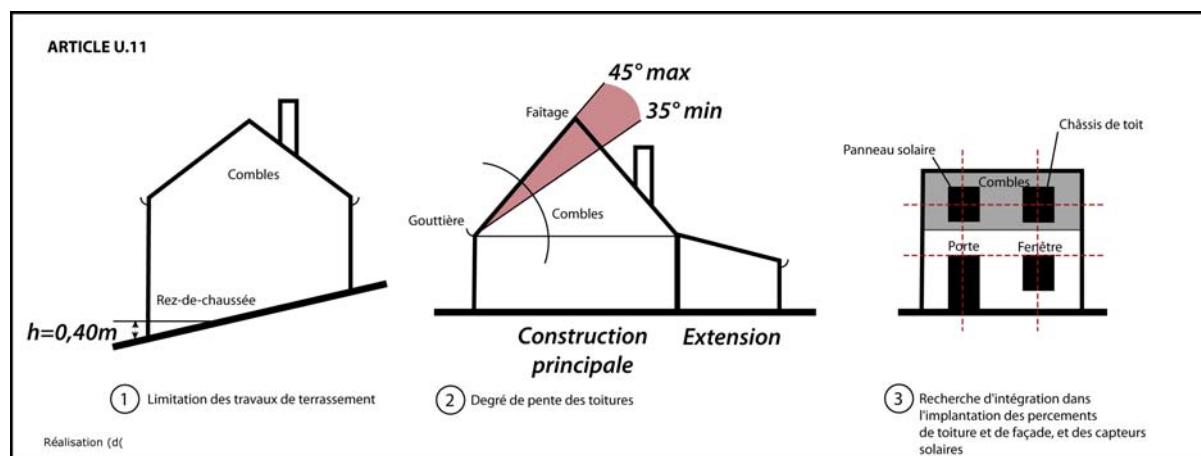
Divers :

Les paraboles, ni les climatiseurs ne doivent être visibles des voies publiques ou privées.
Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.

Divers

Les paraboles, et climatiseurs ne doivent pas être visibles des voies publiques ou privées, sauf impossibilité technique.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.



Éléments à protéger :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 57° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux constructions, leur largeur étant limitée à 3m.

Article U.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 emplacements par logement sur le terrain propre à l'opération.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé à moins de 300m de la construction, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Article U.13 : Espaces libres et plantations

Afin d'éviter toute imperméabilisation du sol, 70% au moins de la surface non bâtie doit être perméable.

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces essences de qualité équivalente.

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. L'usage des thuyas est interdit.

cf. liste des essences recommandées en annexe.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une zone à urbaniser dite 2AU (réserve d'urbanisation) est prévue. Elle pourra être ouverte après modification du PLU.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront édifiées dans une bande d'implantation de 30 m par rapport aux voies publiques ou privées.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ou d'intérêt général.

Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées sur au moins une limite latérale.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ou d'intérêt général.

Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AU.11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Agricoles

Caractère de la zone

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un sous-secteur Ar qui se distingue par le caractère remarquable de ses paysages dans lequel seules sont autorisées les installations nécessaires au maraîchage et un sous-secteur Ai qui correspond à une plateforme de stockage.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

Sont notamment interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à l'exploitation agricole, à l'environnement ou aux paysages :

- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- la démolition des éléments protégés au titre des Eléments du patrimoine à protéger .

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

En secteur A et Ar

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs sont autorisées, 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.

En secteur A

Les constructions et installations sont autorisées sous condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Ces constructions doivent être intégrées au site et paysage.

Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole ;

L'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants et nécessaires à l'exploitation agricole.

En secteur Ar

Les installations nécessaires au maraîchage sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au paysage.

En secteur Ai

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au paysage.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : Accès et voirie

Secteur A, Ai et Ar

Non réglementé.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

Secteur A, Ai et Ar

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales :

Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article A.5 : Caractéristiques des terrains

Secteur A, Ai et Ar

Non réglementé.

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

Secteur A, Ai et Ar

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 10m à compter de la voie ou de l'emprise publique.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

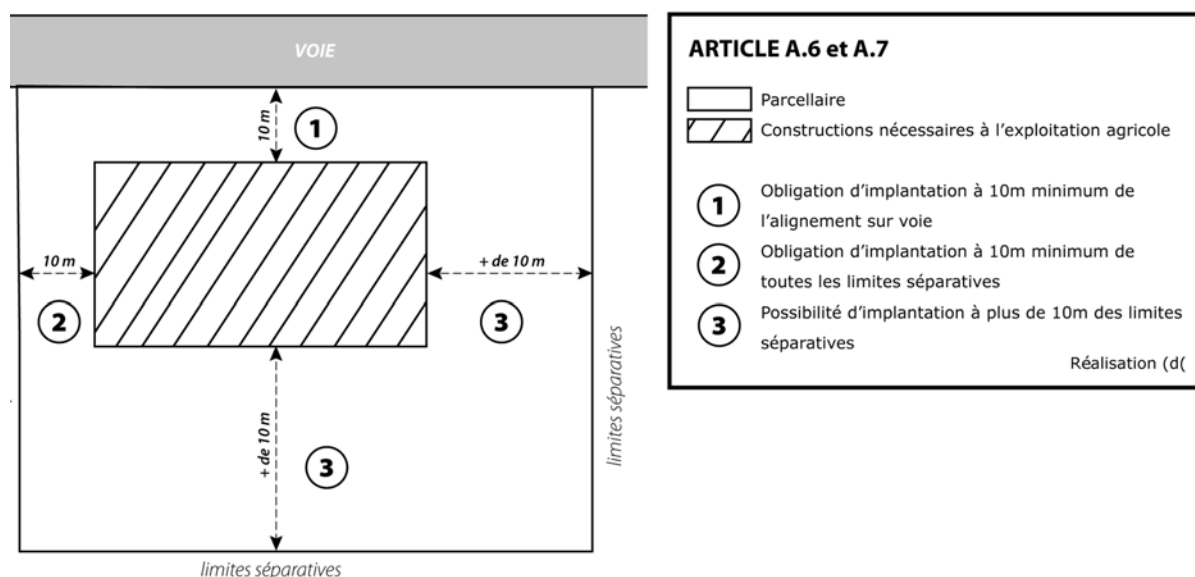
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur A, Ai et Ar

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations ou extensions des bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.



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

Secteur A

La distance entre deux constructions est de 8m maximale.

Secteur Ar et Ai

Non réglementé.

Article A.9 : Emprise au sol

Secteur A, Ai et Ar

Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximum des constructions

Secteur A, Ai et Ar

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

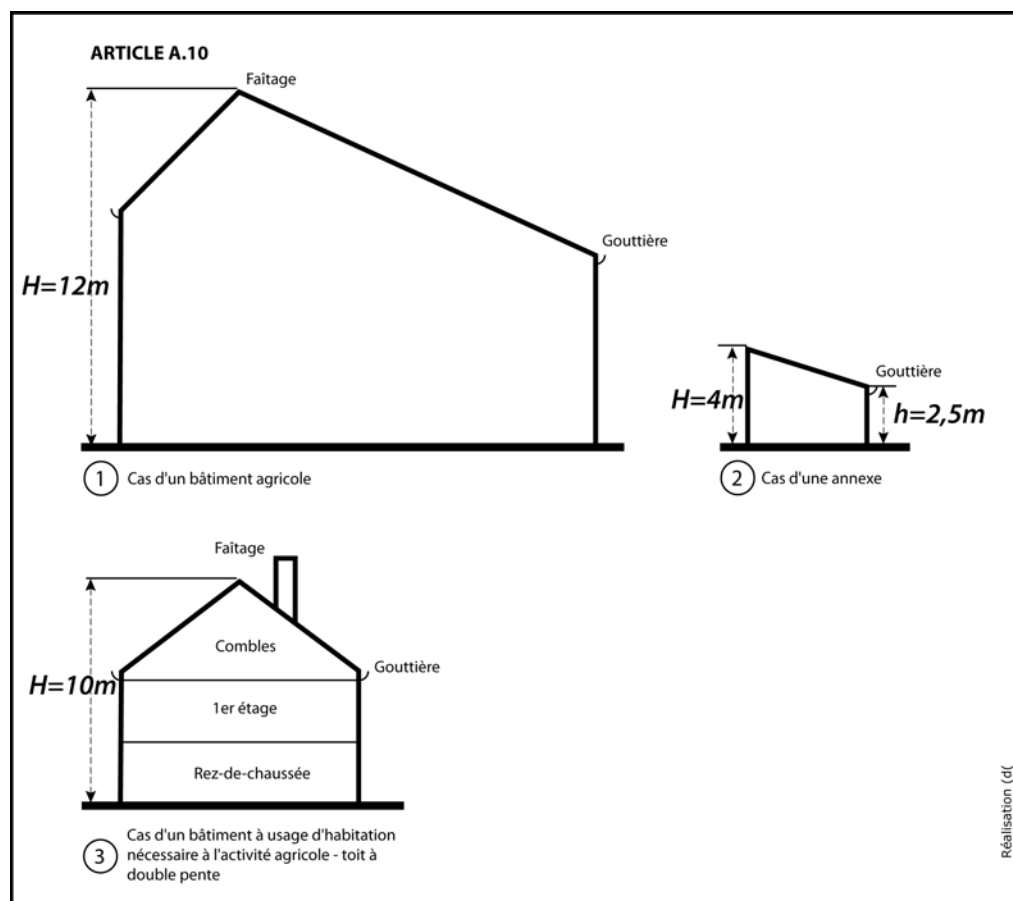
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux plus comble (R+1+c), sans dépasser une hauteur de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des installations nécessaires au maraîchage est limitée à 3m.

La hauteur des annexes, non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.



Article A.11 : Aspect extérieur

Secteur A, Ai et Ar

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'implantation des bâtiments respectera le terrain naturel. Les terrassements abusifs et injustifiés sont interdits. Les descentes de garage et le stationnement en sous-sol sont interdits.

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les coffres extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La pente de toit, pour les constructions à usage agricole, est de 20° minimum.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pans. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

La pente des toitures des installations nécessaires au maraîchage n'est pas réglementée.

Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment principal.

Couleurs et matériaux des bâtiments agricoles :

- Couleur et matériaux : favoriser les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc sont proscrits).

Il sera préféré un bardage bois pour une meilleure intégration dans le milieu environnant.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Clôtures :

Elles sont constituées d'une haie vive d'essence champêtre (doublée ou non d'un grillage).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

Article A.12 : Stationnement

Secteur Ai et Ar

Non réglementé.

Secteur A

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 emplacements par logement sur le terrain propre à l'opération.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé à moins de 300m de la construction, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

Secteur A, Ai et Ar

Éléments à protéger :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 5 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur suppression n'est pas autorisée.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Secteur A, Ai et Ar

Non réglementé.

TITRE V : Dispositions applicables aux zones Naturelles

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le sous secteur Nj délimite une couronne de jardins situés essentiellement au sud et à l'est du secteur aggloméré. Elle comprend également le Prieuré, dont les bâtiments ainsi que les espaces d'accompagnement (cours et jardins) sont remarquables, ainsi que les équipements publics : cimetière et des terrains de sport.

La constructibilité dans ce secteur est limitée.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

Sont notamment interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à l'exploitation agricole, à l'environnement ou aux paysages :

- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- la démolition des éléments protégés.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs sont autorisées, 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.

En secteur Nj

Sont autorisés :

- Les abris de jardin et abris pour animaux. Leur superficie n'excédera pas 12 m².
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants est autorisée selon les conditions suivantes : la surface de plancher autorisée représentera 20 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 60 m².
- le changement de destination des constructions existantes.
- les piscines non couvertes.

La reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

Les éléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme sont identifiés dans les plans graphiques du règlement. Sont autorisées sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3m.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé en secteur N

En secteur Nj

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et /ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

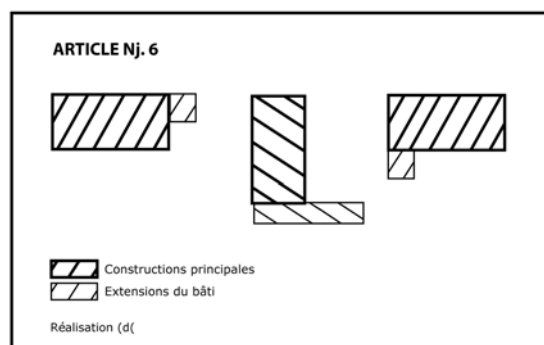
Non réglementé.

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

En secteur N et Nj

Les abris de jardins et abris pour animaux seront édifiés librement sur la parcelle.

Les extensions des constructions à usage d'habitations seront édifiées dans le prolongement de la construction existante.

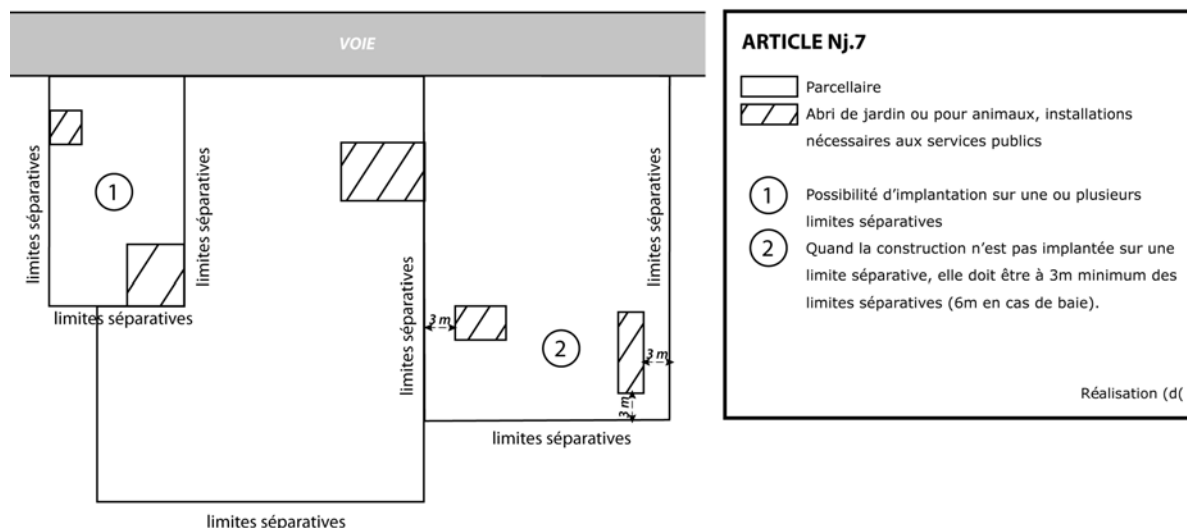


Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur N et Nj

Si l'extension n'est pas édifiée jusqu'à la limite séparative, la marge d'isolement sera au moins égale à 3 m. Elle est portée à 6m si la façade comporte des baies.

Les abris de jardins et abris pour animaux seront édifiées de préférence sur les limites séparatives.



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

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

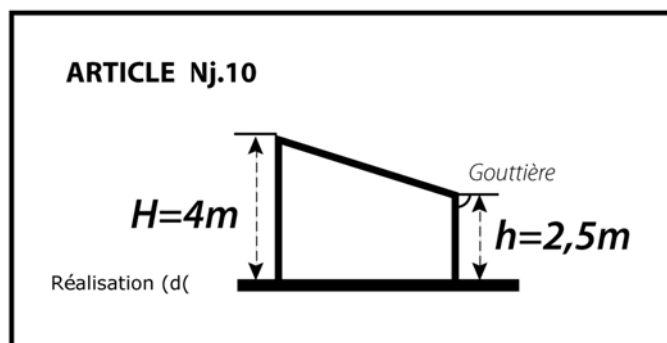
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé en secteur N

En secteur Nj

La hauteur des abris de jardins ou pour animaux sera limitée à 2,50m à l'égout de toit, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 4m.

Les extensions n'excéderont pas la hauteur des constructions existantes.



Article N.11 : Aspect extérieur

Non réglementé en secteur N

En secteur Nj

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

Les descentes de garage et le stationnement en sous-sol sont interdits.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes sont à pentes ou terrasse. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant.

La pente des abris de jardin et pour animaux sera au minimum de 20°.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

Les clôtures

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.
Elles sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Matériaux :

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Ouvertures, menuiserie :

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades ou pans de toiture donnant sur les espaces privatifs, et rendus non visibles de l'espace public.
Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries bois seront peintes.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Les coffres extérieurs des volets roulants sont interdits.

Article N.12 : Stationnement

En Nj

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 emplacements par logement sur le terrain propre à l'opération.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé à moins de 300m de la construction, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des ~~espèces~~ essences de qualité équivalente.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Le classement en espace boisé interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les haies vives seront constituées d'essences locales.

cf. liste des essences recommandées en annexe.

L'usage des thuyas est interdit.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Annexes

Annexe I : Règles générales de l'urbanisme

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-15

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

Sous-section 3 : Aspect des constructions

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Rappel : Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Article R421-9

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R421-10

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Article R421-11

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le coeur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du coeur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;
- b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Article R421-12

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

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

Annexe II : Liste d'essences recommandées

Palette végétale indicative

Cette liste de végétaux vous indique quelques essences recommandées pour la création de vos haies ou la plantation de votre jardin.

1-Éviter la banalisation du paysage et les contraintes d'entretien

L'utilisation massive de mêmes essences horticoles banalise peu à peu le paysage. Les haies monospécifiques se multiplient. Les qualités de ces essences (pousse rapide, et bonne isolation visuelle) ne doivent pas masquer leurs inconvénients :

- banalisation du paysage
- appauvrissement de la biodiversité locale
- plus grande sensibilité aux maladies
- tailles fréquentes

2- Profiter des nombreux avantages des essences locales

Les haies diversifiées constituées d'essences locales ont des avantages indéniables :

- végétaux adaptés aux conditions du climat et du sol
- composition agréable avec une succession des floraisons, des fruits et de feuillage tout au long de l'année
- essences rustiques plus résistantes aux maladies
- augmentation de la biodiversité locale : lieu de nourrissage et de refuge pour les oiseaux, les insectes et les petits mammifères.

La haie permet de répondre à différents objectifs. Pour chacun, des essences particulières peuvent-être choisies. Demandez conseil à votre pépiniériste.

En règle générale, vous pouvez privilégier une haie basse taillée (1,2 à 1,5 m) pour préserver des vues sur l'environnement ou choisir une haie libre plus haute pour constituer un écran visuel et préserver votre intimité. Ces haies ont des fonctions ornementales, écologiques et peuvent servir également de brise-vent (avec des essences comme le charme).

Arbustes de base pour haies

Ces essences locales permettent d'avoir une haie mixte fleurie et colorée avec une grande variété de baies et de feuillages.

Bourdaine (*Frangula alnus*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornoillier sanguin (*Cornus anguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Neprum purgatif (*Rhamnus catharticus*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Troène commune (*Ligustrum vulgare*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)
Viorne opulus (*Viburnum opulus*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Aubépine épineuse (*Crataegus monogyna* et *laevigata*)

Arbre de taille moyenne

Houx (*Ilex aquifolium*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Pommiers et Poiriers à fruits ou à fleurs.
Érable champêtre (*Acer campestre*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)

Arbres de grande taille

Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Frêne (*Fraxinus excelsior*)
Érable plane et sycomore (*Acer platanoides* et *pseudoplatanus*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*)

Annexe III : Liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés :

La liste ci-dessous permet d'identifier l'objet et le bénéficiaire des emplacements réservés localisés sur les deux planches du plan de zonage de la commune :

- Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 5 000
- Le bourg à l'échelle 1/ 2 000

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie approx.
1	Aménagement d'un bassin de rétention	Commune	5218 m ²
2	Création d'équipements publics	Commune	1896 m ²
3	Création d'un parking perméable	Commune	1034 m ²
4	Aménagement d'un accès à l'église	Commune	78 m ²
5	Agrandissement du sentier de la Fontaine	Commune	206 m ²
6	Aménagement d'un bassin de rétention	Commune	2573 m ²
7	Création d'un chemin	Commune	362 m ²

Annexe IV : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1-5 7° CU)

La liste ci-dessous permet d'identifier la désignation des éléments classés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme (loi Paysage). Ces éléments sont localisés sur les planches du plan de zonage de la commune :

- Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 10 000
- Le bourg à l'échelle 1/ 2 000

n°	Désignation	Parcelle(s)
élément 10	Place de Breuil	Espace public
élément 13	Corps de ferme	Feuille B n° 409, 417, 418, 854, 914, 915, 935, 1016 et 1017
élément 4	Bricole	Feuille B n° 348
élément 30	Bâti agricole	Feuille ZB n° 33
élément 5	Ancien presbytère	Feuille B n° 326
élément 7	Église de Saint-Fiacre	Feuille B n° 325
élément 8	Prieuré et ses jardins	Feuille B n° 351 à 354, 361, 363, 815, 818, et de 1012 à 1014
élément 1	Calvaire du cimetière	Feuille ZB n° 35z
élément 3	Calvaire rue Saint-Jean	Feuille ZB n° 33b
élément 6	Monument aux Morts	Feuille B n° 325
élément 9	Croix de Saint-Fiacre	Espace public
élément 15	Jeu d'arc	Feuille ZD n° 8z
élément 2	Puits	Feuille B n° 982
élément 14	Dhuis, aqueduc et bâtiments	Feuille ZE n° 9, et feuille ZD n° 10
élément 18	Lavoir	Feuille ZD n° 51
élément 20	Ru à l'entrée sud-ouest	Feuille ZC n° 17, 62 et 63
élément 11	Marronnier rue de Paris	Feuille B n° 432
élément 12	Marronnier rue de la Glaisière	Feuille ZH n° 64a
élément 16	Verger à l'est du lavoir	Feuille ZD n° 57a à 57d
élément 17	Chênes à l'est du lavoir	Feuille ZD n°13a et 13c
élément 19	Verger sud-ouest	Feuille ZC n° 11
élément 21	Verger rue de Paris	Feuille B n° 855
éléments 22 à 25	Réseaux de chemins	
éléments 26 à 29	Vues remarquables	
éléments de A à P	Murs structurants	

Commune de

Saint-Fiacre

Département de Seine-et-Marne

Plan local d'urbanisme

Règlement



Date :

Phase :

Pièce n°

Février 2012

Arrêt

Document 04

Mairie de Saint-Fiacre, 11, rue Saint-Jean (77 470)

Tel : 01 60 25 71 31

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1ER : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.....	4
ARTICLE 5 : RAPPEL DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION :	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	6
Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	7
Article U.3 : Accès et voirie	7
Article U.4 : Desserte par les réseaux	7
Article U.5 : Caractéristiques des terrains	7
Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	8
Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	9
Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	10
Article U.9 : Emprise au sol	10
Article U.10 : Hauteur maximale des constructions	11
Article U.11 : Aspect extérieur	12
Article U.12 : Stationnement	13
Article U.13 : Espaces libres et plantations	14
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	14
Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol.....	14
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	15
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	15
Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	15
Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	15
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
Article 2AU.3 : Accès et voirie	15
Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux	15
Article 2AU.5 : Caractéristiques des terrains	15
Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	15
Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	16
Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	16
Article 2AU.9 : Emprise au sol	16
Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions	16
Article 2AU.11 : Aspect extérieur.....	16
Article 2AU.12 : Stationnement	16
Article 2AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés	16
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	16
Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol	16

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	17
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	17
Article A.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	17
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	17
Article A.3 : Accès et voirie.....	17
Article A.4 : Desserte par les réseaux	18
Article A.5 : Caractéristiques des terrains	18
Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	18
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	19
Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	19
Article A.9 : Emprise au sol	19
Article A.10 : Hauteur maximum des constructions	20
Article A.11 : Aspect extérieur	21
Article A.12 : Stationnement	22
Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	22
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	22
Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol	22
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	23
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites	23
Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	25
Article N.3 : Accès et voirie	25
Article N.4 : Desserte par les réseaux	25
Article N.5 : Caractéristiques des terrains	25
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	26
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	27
Article N.9 : Emprise au sol	27
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions	27
Article N.11 : Aspect extérieur	27
Article N.12 : Stationnement	28
Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés	28
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	28
Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol	28
ANNEXES	29
ANNEXE I : REGLES GENERALES DE L'URBANISME.....	29
Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux	29
Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions	31
Sous-section 3 : Aspect des constructions	31
ANNEXE II : LISTE D'ESSENCES RECOMMANDEES	34
ANNEXE III : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	36
ANNEXE IV : LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ART. L 123-1-5 7° CU)	37

TITRE I : Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal de la commune de Saint-Fiacre.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan local d'urbanisme se substituent à celles du titre 1er, chapitre 1er, section I, II et III du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exception des articles dits "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme mentionnées à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme :

Les dispositions du chapitre I du Code de l'urbanisme (règles générales d'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les règles du présent règlement s'y substituent.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé comme suit :

- 1- Les zones urbaines U pour lesquelles les dispositions du titre 2 s'appliquent.
- 2- Les zones d'urbanisation future AU pour lesquelles les dispositions du titre 3 s'appliquent.
- 3- Les zones naturelles et forestières N pour lesquelles les dispositions du titre 4 s'appliquent.
- 4- Les zones agricoles A pour lesquelles les dispositions du titre 5 s'appliquent.

La dénomination de chaque zone est indiquée sur le plan de zonage.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L. 123-1 du CU)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Jurisprudence)

Concernant la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes (art. L. 123-5 du CU complété par la loi n° 2003-699 du 30 juill. 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages).

Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

Article 5 : Rappel des occupations et utilisations des sols soumis à autorisation ou à déclaration :

Les constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (cf. annexes)

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces secteurs sont à vocation mixte d'habitat, d'activités et de services.

La zone U correspond au secteur aggloméré du bourg.

Il comprend un secteur de projet dont les principes d'aménagement sont définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (pièce 3 du PLU)

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage et susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique :

- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- la démolition des murs, bâtiments ou éléments protégés, localisés au plan de zonage.
- Les changements d'affectation des surfaces à usage commerciale et de services des parcelles indiquées au plan de zonage
- les bâtiments d'exploitation agricole.

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

Le secteur d'aménagement, délimité sur le plan de zonage, est couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il sera aménagé sous conditions :

- d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et conforme au règlement. L'orientation d'aménagement et de programmation est opposable aux tiers.
- d'être aménager dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les éléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme sont identifiés dans les plans graphiques du règlement. Sont autorisés sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3m.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article U.3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

Article U.4 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : les constructions seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article U.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

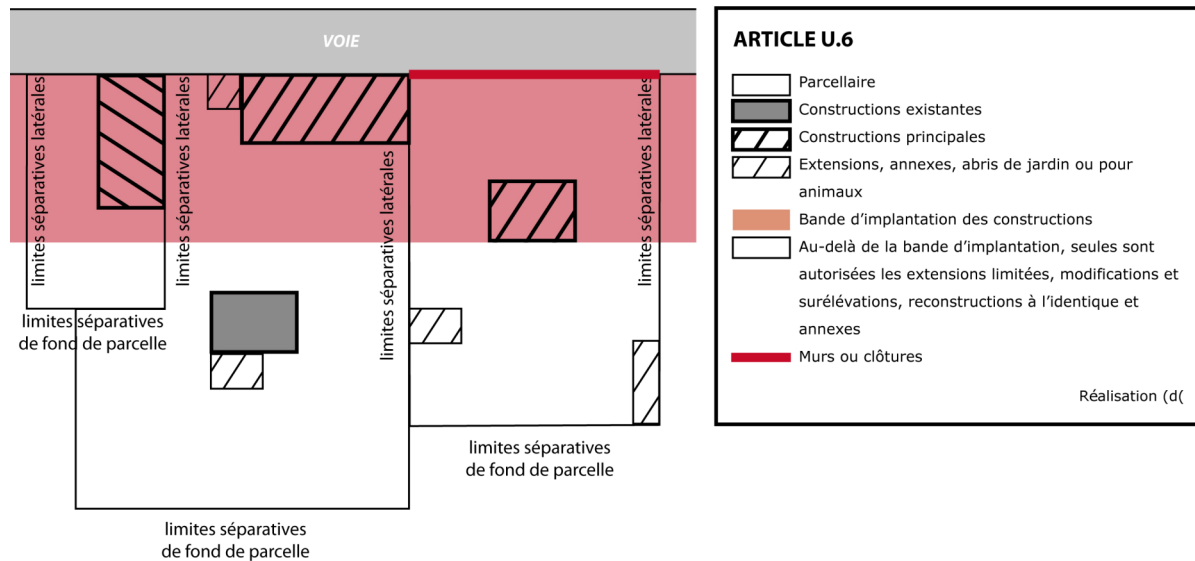
- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
- soit en retrait : dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par la construction d'un mur et/ou par une haie végétale.

L'implantation à l'alignement des constructions principales est obligatoire le long des voies marquées au plan.

Les constructions seront édifiées dans une bande d'implantation de 30 m par rapport aux voies et aux cours communes.

Au delà de la bande de 30m, seules sont autorisées :

- les extensions limitées des constructions existantes. La surface de plancher autorisée représentera 20% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- les modifications et surélévations des constructions existantes ;
- les reconstructions à l'identique ;
- les constructions annexes, dont la superficie n'excédera pas 25 m2.



Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

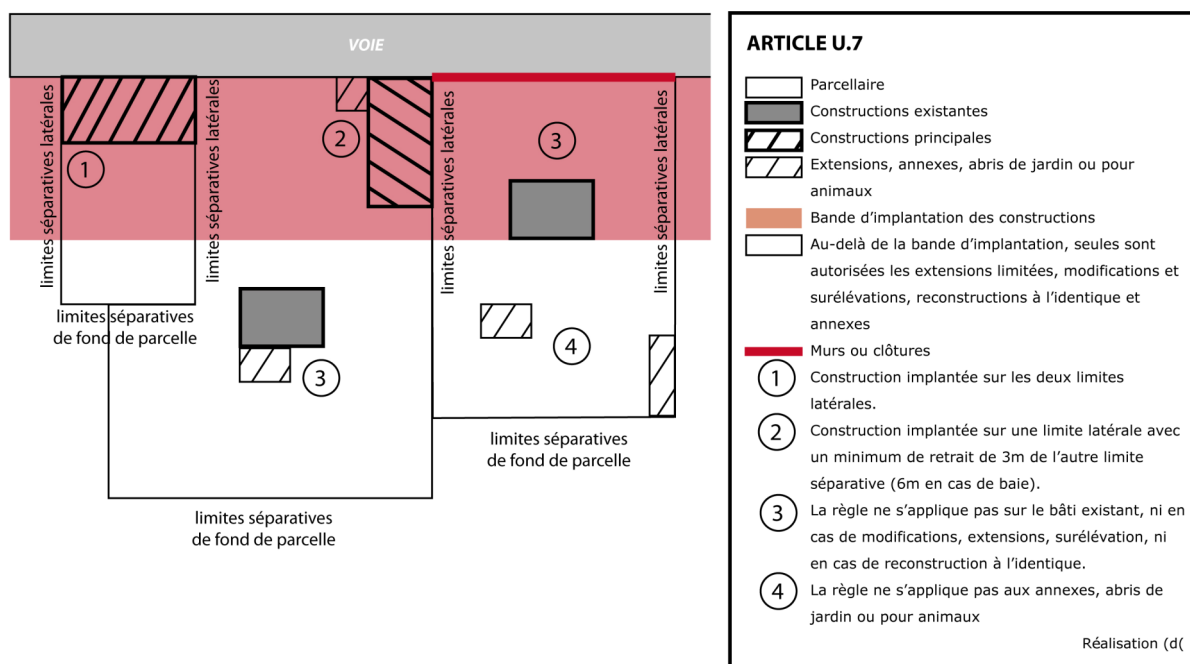
- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux constructions annexes, dont la superficie n'excédera pas 25 m2.
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative latérale. À défaut d'implantation sur les deux limites latérales, la marge d'isolement est au moins égale à 3 m. Elle est portée à 6m si la façade comporte des baies.

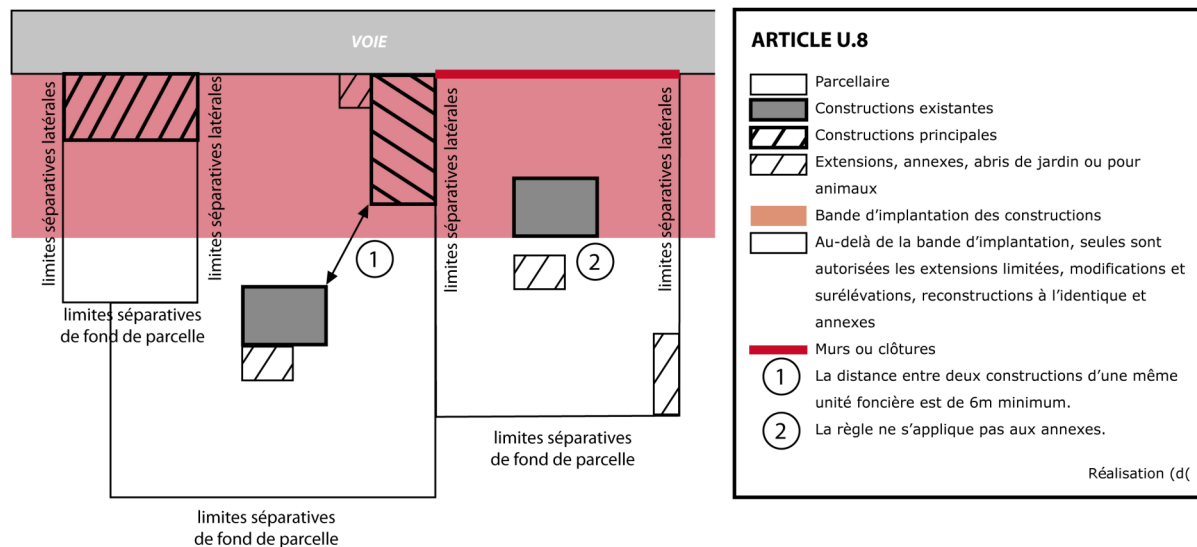
Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer :

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux constructions annexes, dont la superficie n'excédera pas 25 m².
- aux équipements publics ou d'intérêt général.



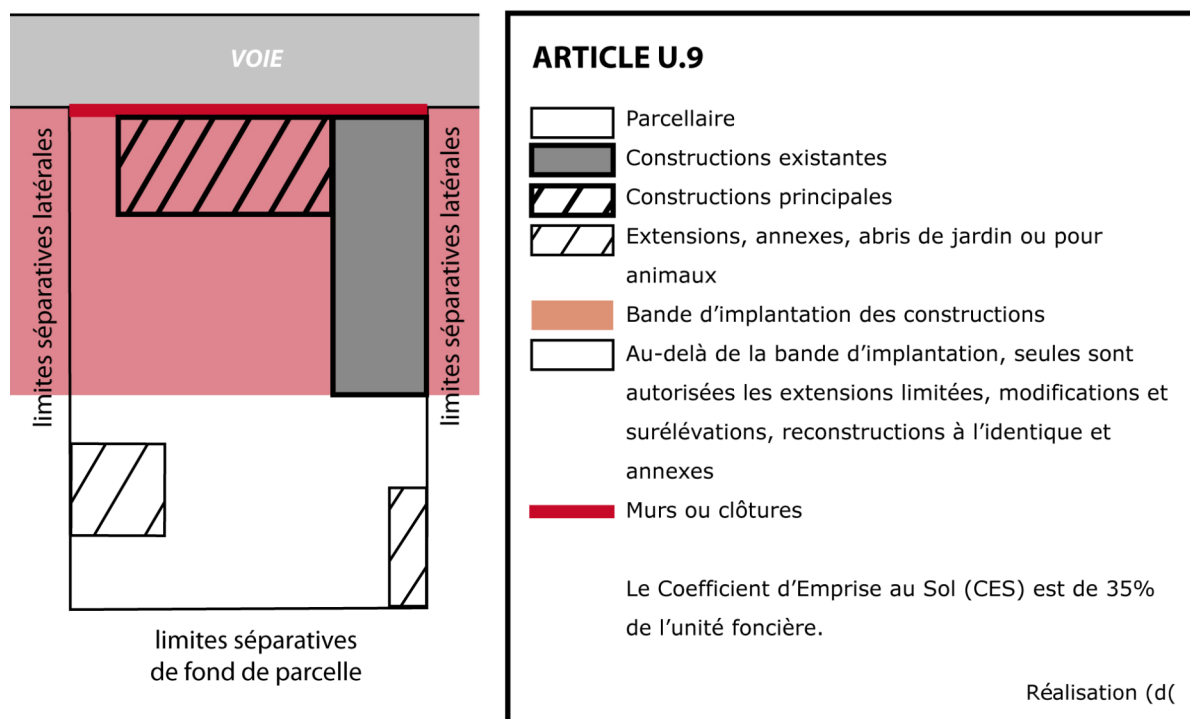
Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions est de 6m minimum.
Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments annexes.



Article U.9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de l'unité foncière.

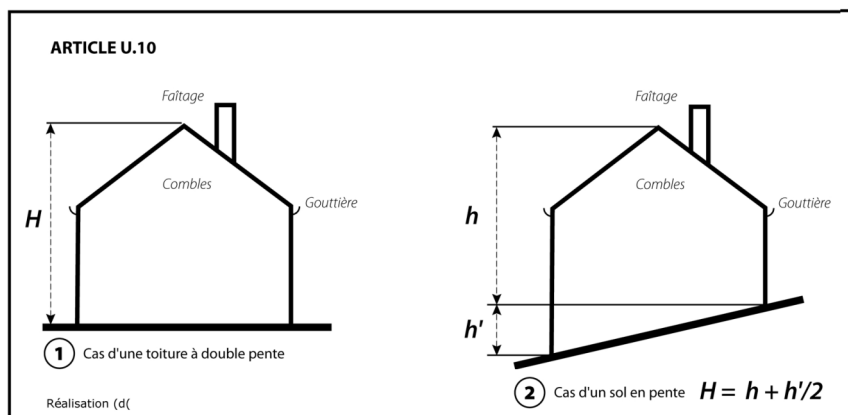


(par exemple pour une unité foncière de 500 m², l'emprise au sol maximale des constructions sera de 175m² = 500x0,35)

Article U.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

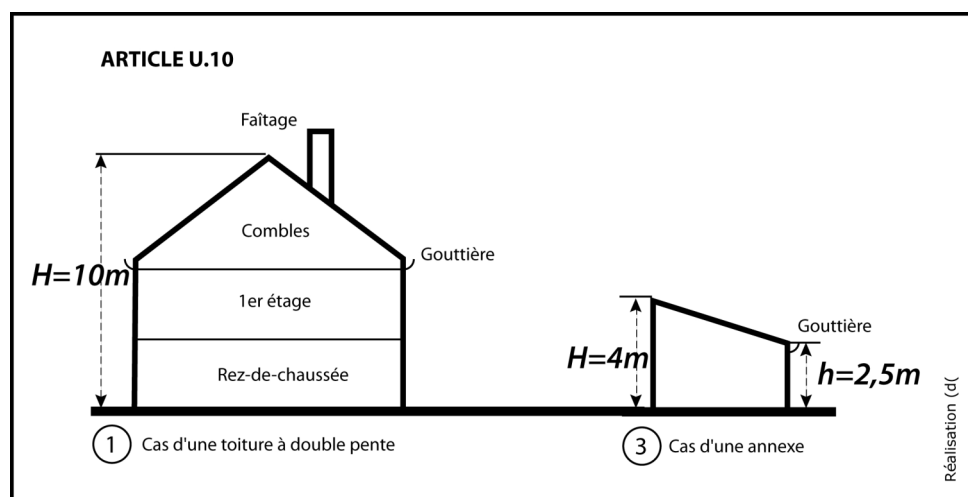


La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux plus combles (R+1+c), sans dépasser une hauteur de 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas :

- en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.
- aux équipements publics ou d'intérêt général nécessaire à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.



Article U.11 : Aspect extérieur

Une attention doit être apportée au maintien des caractéristiques urbaines notamment rue de Paris, rue de Saint-Jean, rue de la Glaisière, rue de Grenelle au travers

- de la volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens,
- de la nature et forme des percements,
- du raccordement à la continuité bâtie du village,

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

Les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pans. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront de préférence recouvertes de petites tuiles de pays ou de tuiles mécaniques plates petit moule.

Les extensions et les annexes peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment principal.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

Les clôtures

Les clôtures devront figurer au dossier de demande d'autorisation qui comportera leur dessin et leur description

Sur voie et emprise publique :

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles auront au minimum une hauteur de 1,50 m rue de Paris, rue de Saint-Jean, rue de la Glaisière, rue de Grenelle.

Elles sont constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur de 1 mètre de hauteur minimum surmonté d'une grille
- soit d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Sur les autres limites :

Les clôtures sont constituées d'un mur plein ou d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage)

Matériaux :

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Ouvertures, menuiserie :

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades ou pans de toiture donnant sur les espaces privatifs, et rendus non visibles de l'espace public.

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

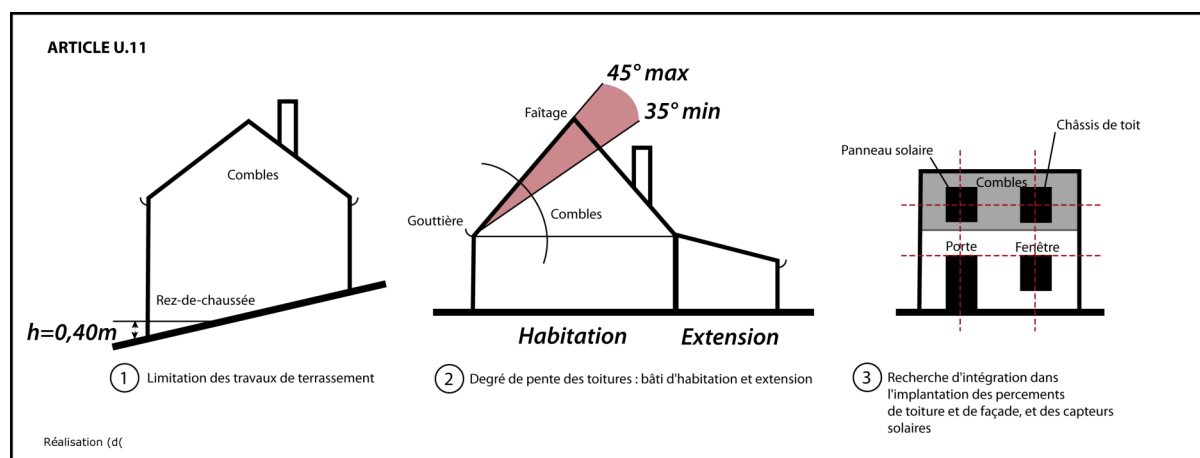
Les menuiseries bois seront peintes.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Divers :

Les paraboles, ni les climatiseurs ne doivent être visibles des voies publiques ou privées.

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans les clôtures.



Éléments à protéger :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 57° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur démolition en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Pour les bâtiments repérés au plan, les travaux d'aménagement et d'extension doivent être conçus :

- dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques,
- dans le respect de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

Les percements des murs de clôture sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux constructions, leur largeur étant limitée à 3m.

Article U.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé 2 emplacements par logement sur le terrain propre à l'opération.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser, sur un autre terrain, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Article U.13 : Espaces libres et plantations

Afin d'éviter toute imperméabilisation du sol, 70% au moins de la surface non bâtie doit être perméable.

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des ~~espèces~~ essences de qualité équivalente.

Les plantations existantes d'essences locales sont maintenues.

Les haies vives seront constituées d'essences locales. L'usage des thuyas est interdit.

cf. liste des essences recommandées en annexe.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Caractère de la zone

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une zone à urbaniser dite 2AU (réserve d'urbanisation) est prévue. Elle pourra être ouverte après modification du PLU.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront édifiées dans une bande d'implantation de 30 m par rapport aux voies publiques ou privées.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ou d'intérêt général.

Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées sur au moins une limite latérale.

Ces prescriptions pourront ne pas s'appliquer aux équipements publics ou d'intérêt général.

Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article 2AU.11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Non réglementé.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones Agricoles

Caractère de la zone

La zone agricole concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un sous-secteur Ar dans lequel aucune construction n'est autorisée exceptées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

Sont notamment interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à l'exploitation agricole, à l'environnement ou aux paysages :

- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- la démolition des éléments protégés.

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

En secteur A

Les constructions et installations sont autorisées sous condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Ces constructions doivent être intégrées au site et paysage.

Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et situées à proximité des bâtiments de l'exploitation agricole ;

L'aménagement de gîtes ruraux à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants.

En secteur Ar

Toutes les constructions sont interdites, exceptées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : Accès et voirie

Secteur A et Ar

Non réglementé.

Article A.4 : Desserte par les réseaux

Secteur A et Ar

Eau potable :

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation. Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales :

Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ces dispositifs seront calculés pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines.

Les raccordements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article A.5 : Caractéristiques des terrains

Secteur A et Ar

Non réglementé.

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

Secteur A et Ar

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 10m à compter de la voie ou de l'emprise publique.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

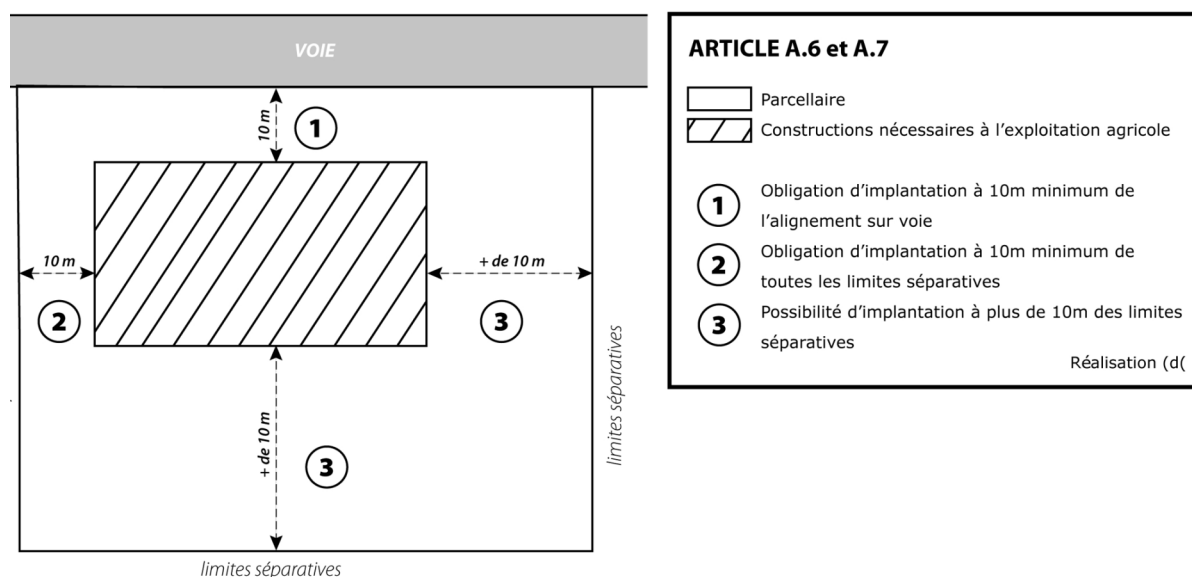
Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur A et Ar

Les constructions sont implantées à une distance minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.



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

Secteur A

La distance entre deux constructions est de 8m maximale.

Secteur A et Ar

Non réglementé.

Article A.9 : Emprise au sol

Secteur A et Ar

Non réglementé.

Article A.10 : Hauteur maximum des constructions

Secteur A et Ar

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions sera mesurée à partir de la cote moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

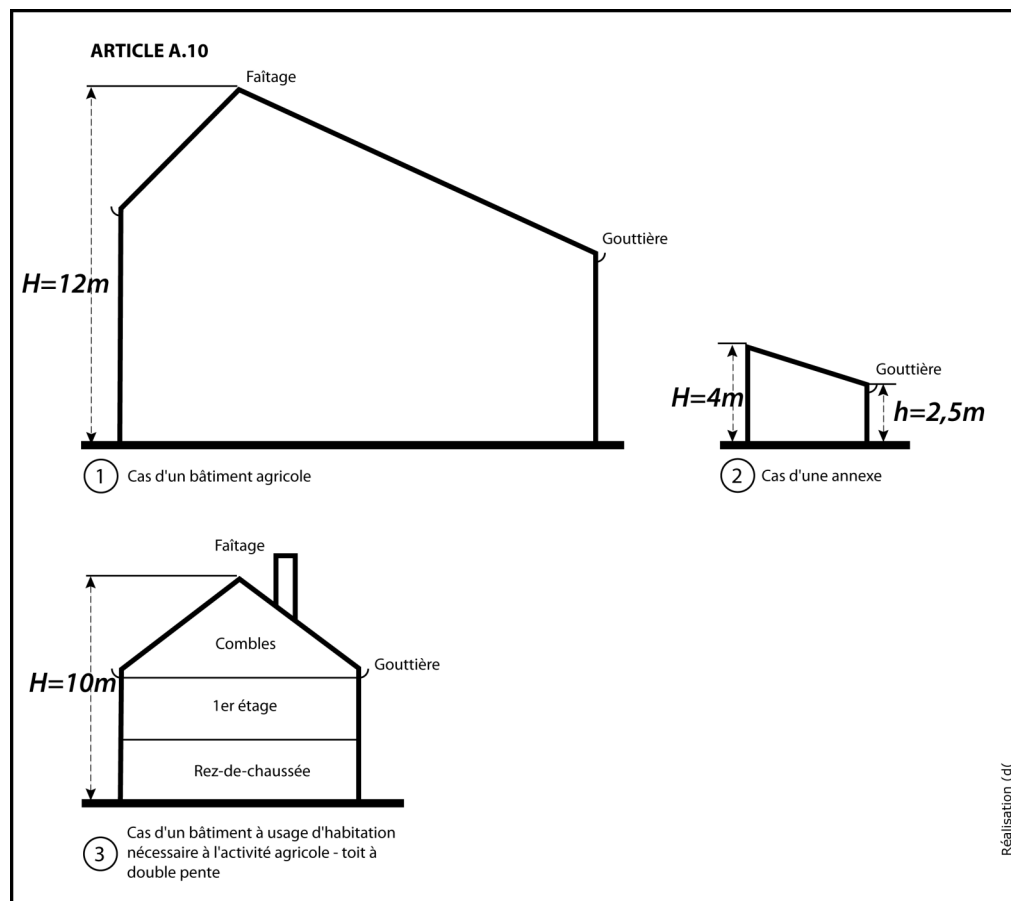
La hauteur totale des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à deux niveaux plus comble (R+1+c), sans dépasser une hauteur de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes, non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et leur hauteur totale sera inférieure à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.



Article A.11 : Aspect extérieur

Secteur A et Ar

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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.

Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

L'implantation des bâtiments respectera le terrain naturel. Les tassements abusifs et injustifiés sont interdits.

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région.

Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La pente de toit, pour les constructions à usage agricole, est de 20° minimum.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à deux pans. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment principal.

Couleurs et matériaux des bâtiments agricoles :

- Couleur et matériaux : favoriser les teintes sombres et discrètes (les couleurs vives et le blanc sont proscrits).

Il sera préféré un bardage bois pour une meilleure intégration dans le milieu environnant.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Clôtures :

Elles sont constituées d'une haie vive d'essence champêtre (doublée ou non d'un grillage).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas

- aux modifications, transformations, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées ;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics ou d'intérêt général.

Article A.12 : Stationnement

Secteur A et Ar

Non réglementé.

Article A.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

Secteur A et Ar

Éléments à protéger :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions de l'article L. 123- 1 5 7° du CU et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés, leur suppression n'est pas autorisée.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

Secteur A et Ar

Non réglementé.

TITRE V : Dispositions applicables aux zones Naturelles

Caractère de la zone

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le sous secteur Nj délimite une couronne de jardins situés essentiellement au sud et à l'est du secteur aggloméré. Elle comprend également le Prieuré, dont les bâtiments ainsi que les espaces d'accompagnement (cours et jardins) sont remarquables, ainsi que les équipements publics : cimetière et des terrains de sport.

La constructibilité dans ce secteur est limitée.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations à l'exclusion de celles permises par l'article 2.

Sont notamment interdites les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à l'exploitation agricole, à l'environnement ou aux paysages :

- le stationnement des caravanes isolées ;
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ;
- les ouvertures de carrières ;
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- la démolition des éléments protégés.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

En secteur Nj

Sont autorisés :

- Les abris de jardin et abris pour animaux. Leur superficie n'excédera pas 12 m².
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants est autorisée selon les conditions suivantes : la surface de plancher autorisée représentera 20 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 60 m².
- le changement de destination des constructions existantes.

La reconstruction à l'identique est autorisée sous réserve de répondre aux dispositions des articles 3 à 13.

Les éléments paysagers protégés par application des dispositions de l'article L. 123-1 5 7° du code de l'urbanisme sont identifiés dans les plans graphiques du règlement. Sont autorisées sous conditions :

- Les démolitions partielles des constructions à condition qu'elles permettent une meilleure fonctionnalité des bâtiments et qu'elles ne portent pas atteintes aux caractéristiques structurelles, spatiales ou décoratives des bâtiments.
- Les percements des murs de clôture à condition qu'ils soient justifiés par la création de nouveaux accès aux habitations, leur largeur étant limitée à 3m.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N.3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article N.4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé en secteur N

En secteur Nj

Assainissement

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. Ces dispositifs devront, le cas échéant, être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux pluviales : Les constructions futures seront équipées de dispositifs permettant le stockage et /ou l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les raccordements à l'eau potable, aux lignes publiques électriques ou téléphoniques, sur les parcelles privées, doivent être enterrés.

Article N.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

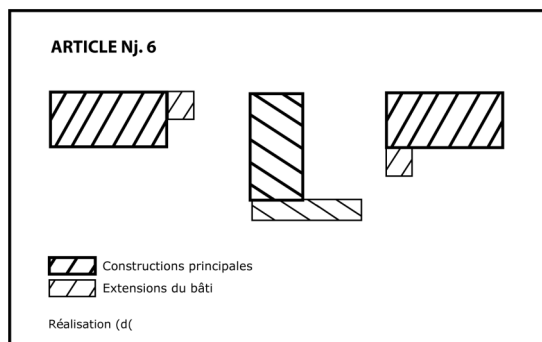
Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé en secteur N

En secteur Nj

Les abris de jardins et abris pour animaux seront édifiés librement sur la parcelle.

Les extensions des constructions à usage d'habitations seront édifiées dans le prolongement de la construction existante.



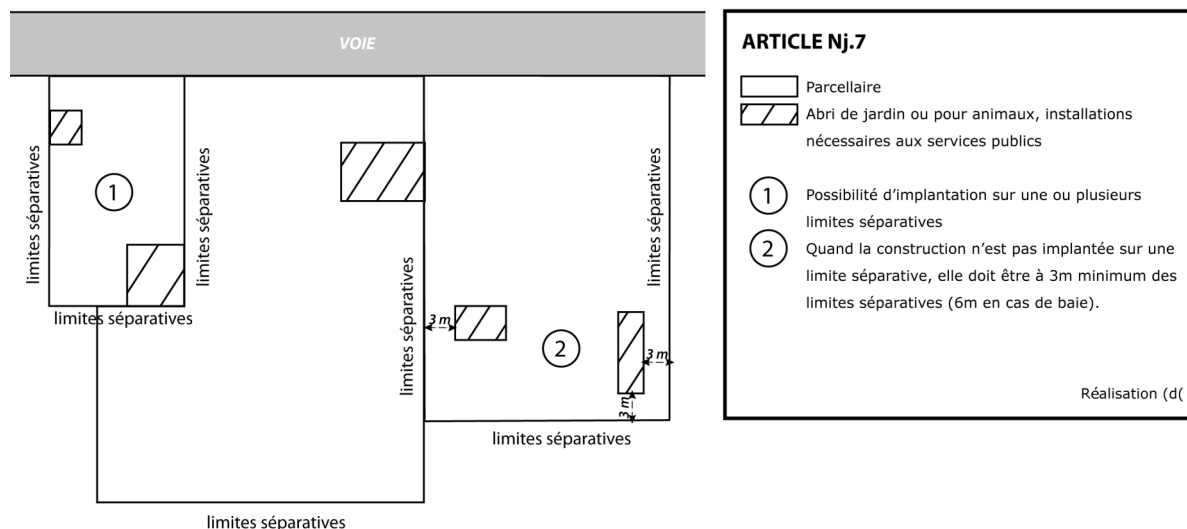
Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé en secteur N

En secteur Nj

Si l'extension n'est pas édifiée jusqu'à la limite séparative, la marge d'isolement sera au moins égale à 3 m. Elle est portée à 6m si la façade comporte des baies.

Les abris de jardins et abris pour animaux seront édifiées de préférence sur les limites séparatives.



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

Non réglementé.

Article N.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

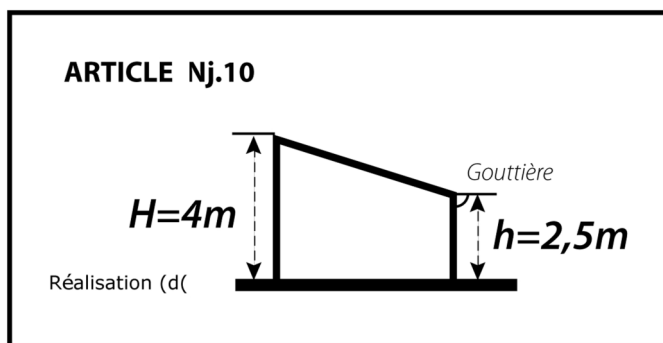
Article N.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé en secteur N

En secteur Nj

La hauteur des abris de jardins ou pour animaux sera limitée à 2,50m à l'égout de toit, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 4m.

Les extensions n'excéderont pas la hauteur des constructions existantes.



Article N.11 : Aspect extérieur

Non réglementé en secteur N

En secteur Nj

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Les planchers bas de rez-de-chaussée sont autorisés à une cote maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel au niveau de l'entrée principale de la construction.

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions à usage d'habitation et des annexes sont à pentes ou terrasse. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions peuvent avoir un degré de pente différent de celui du bâtiment existant.

La pente des abris de jardin et pour animaux sera au minimum de 20°.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et implantations.

Les clôtures

Les clôtures ont une hauteur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 2 mètres.
Elles sont constituées d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage).

Matériaux :

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits.

Ouvertures, menuiserie :

Les baies anciennes des portes et fenêtres, doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine. Des dispositions différentes sont autorisées sur les façades ou pans de toiture donnant sur les espaces privés, et rendus non visibles de l'espace public.

Les ouvertures de toitures doivent respecter les axes de composition de la façade, sauf impossibilité technique.

Les menuiseries bois seront peintes.

La coloration doit être adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, criardes et réfléchissantes sont proscrites.

Article N.12 : Stationnement

Non réglementé.

Article N.13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés

Les alignements d'arbres et arbres isolés repérés au document graphique au titre de l'article L. 123-1 5 7° du CU sont préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces essences de qualité équivalente.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Le classement en espace boisé interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les haies vives seront constituées d'essences locales.

cf. liste des essences recommandées en annexe.

L'usage des thuyas est interdit.

SECTION 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Annexes

Annexe I : Règles générales de l'urbanisme

CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-15

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

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions

Article R111-17

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

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

Article R111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Sous-section 3 : Aspect des constructions

Article R111-21

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

Rappel : Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable

Article R421-9

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable, à l'exception des cas mentionnés à la sous-section 2 ci-dessus :

- a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

Article R421-10

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les ouvrages d'infrastructure prévus au b de l'article R. 421-3 doivent également être précédés d'une déclaration préalable.

Article R421-11

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application de l'article R. 331-4 du code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- a) Les constructions n'ayant pas pour effet de créer une surface hors oeuvre brute ou ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à vingt mètres carrés, quelle que soit leur hauteur ;
- b) Les murs, quelle que soit leur hauteur.

Article R421-12

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

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

Annexe II : Liste d'essences recommandées

Palette végétale indicative

Cette liste de végétaux vous indique quelques essences recommandées pour la création de vos haies ou la plantation de votre jardin.

1-Éviter la banalisation du paysage et les contraintes d'entretien

L'utilisation massive de mêmes essences horticoles banalise peu à peu le paysage. Les haies monospécifiques se multiplient. Les qualités de ces essences (pousse rapide, et bonne isolation visuelle) ne doivent pas masquer leurs inconvénients :

- banalisation du paysage
- appauvrissement de la biodiversité locale
- plus grande sensibilité aux maladies
- tailles fréquentes

2- Profiter des nombreux avantages des essences locales

Les haies diversifiées constituées d'essences locales ont des avantages indéniables :

- végétaux adaptés aux conditions du climat et du sol
- composition agréable avec une succession des floraisons, des fruits et de feuillage tout au long de l'année
- essences rustiques plus résistantes aux maladies
- augmentation de la biodiversité locale : lieu de nourrissage et de refuge pour les oiseaux, les insectes et les petits mammifères.

La haie permet de répondre à différents objectifs. Pour chacun, des essences particulières peuvent-être choisies. Demandez conseil à votre pépiniériste.

En règle générale, vous pouvez privilégier une haie basse taillée (1,2 à 1,5 m) pour préserver des vues sur l'environnement ou choisir une haie libre plus haute pour constituer un écran visuel et préserver votre intimité. Ces haies ont des fonctions ornementales, écologiques et peuvent servir également de brise-vent (avec des essences comme le charme).

Arbustes de base pour haies

Ces essences locales permettent d'avoir une haie mixte fleurie et colorée avec une grande variété de baies et de feuillages.

Bourdaine (*Frangula alnus*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornoillier sanguin (*Cornus anguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Neprum purgatif (*Rhamnus catharticus*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Troène commune (*Ligustrum vulgare*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)
Viorne opulus (*Viburnum opulus*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Aubépine épineuse (*Crataegus monogyna* et *laevigata*)

Arbre de taille moyenne

Houx (*Ilex aquifolium*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Pommiers et Poiriers à fruits ou à fleurs.
Érable champêtre (*Acer campestre*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)

Arbres de grande taille

Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Frêne (*Fraxinus excelsior*)
Érable plane et sycomore (*Acer platanoides* et *pseudoplatanus*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*)

Annexe III : Liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés :

La liste ci-dessous permet d'identifier l'objet et le bénéficiaire des emplacements réservés localisés sur les deux planches du plan de zonage de la commune :

- Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 5 000
- Le bourg à l'échelle 1/ 2 000

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie approx.
1	Aménagement d'un bassin de rétention	Commune	5218 m ²
2	Création d'équipements publics	Commune	1896 m ²
3	Création d'un parking perméable	Commune	1034 m ²
4	Aménagement d'un accès à l'église	Commune	78 m ²
5	Agrandissement du sentier de la Fontaine	Commune	206 m ²
6	Aménagement d'un bassin de rétention	Commune	2573 m ²
7	Création d'un chemin	Commune	362 m ²

Annexe IV : Liste des éléments protégés au titre de la loi paysage (art. L 123-1-5 7° CU)

La liste ci-dessous permet d'identifier la désignation des éléments classés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme (loi Paysage). Ces éléments sont localisés sur les planches du plan de zonage de la commune :

- Ensemble de la commune à l'échelle 1 / 10 000
- Le bourg à l'échelle 1/ 2 000

n°	Désignation	Parcelle(s)
élément 10	Place de Breuil	Espace public
élément 13	Corps de ferme	Feuille B n° 409, 417, 418, 854, 914, 915, 935, 1016 et 1017
élément 4	Bricole	Feuille B n° 348
élément 5	Ancien presbytère	Feuille B n° 326
élément 7	Église de Saint-Fiacre	Feuille B n° 325
élément 8	Prieuré et ses jardins	Feuille B n° 351 à 354, 361, 363, 815, 818, et de 1012 à 1014
élément 1	Calvaire du cimetière	Feuille ZB n° 35z
élément 3	Calvaire rue Saint-Jean	Feuille ZB n° 33b
élément 6	Monument aux Morts	Feuille B n° 325
élément 9	Croix de Saint-Fiacre	Espace public
élément 15	Jeu d'arc	Feuille ZD n° 8z
élément 2	Puits	Feuille B n° 982
élément 14	Dhuis, aqueduc et bâtiments	Feuille ZE n° 9, et feuille ZD n° 10
élément 18	Lavoir	Feuille ZD n° 51
élément 20	Ru à l'entrée sud-ouest	Feuille ZC n° 17, 62 et 63
élément 11	Marronnier rue de Paris	Feuille B n° 432
élément 12	Marronnier rue de la Glaisière	Feuille ZH n° 64a
élément 16	Verger à l'est du lavoir	Feuille ZD n° 57a à 57d
élément 17	Chênes à l'est du lavoir	Feuille ZD n° 13a et 13c
élément 19	Verger sud-ouest	Feuille ZC n° 11
élément 21	Verger rue de Paris	Feuille B n° 855
éléments 22 à 25	Réseaux de chemins	
éléments 26 à 29	Vues remarquables	
éléments de A à P	Murs structurants	