

Commune de Genvry

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 17/06/2011
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Genvry,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 26/05/2010
APPROUVÉ LE : 17/06/2011
EXECUTOIRE À COMPTER DU 21/07/2011

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

Groupe
auddicé



environnement
Conseil

airele

equinergies

www.auddice.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL.....	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
IV. ADAPTATIONS MINEURES	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	9
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU).....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUY	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	23
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	25
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	31

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Genvry.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

La réforme sur les autorisations d'urbanisme, entrée en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2007, a induit des changements dans les articles du code de l'urbanisme.

Les références aux articles du code de l'urbanisme visé dans le PLU doivent être mises à jour par rapport à cette nouvelle réglementation.

- Les règles générales d'utilisation du sol sont fixées par les articles R.111.1 à R.111.24 du code de l'urbanisme (CU) et non plus par les articles R.111.1 à R.111.26.
- Les articles du règlement national d'urbanisme qui demeurent applicables au territoire couvert par un PLU sont les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du (CU). (Rappel : antérieurement au 1^{er} octobre 2007, il s'agissait des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du CU).
- Les articles concernant les terrains de camping, caravane, habitation légère de loisir sont les articles R.421.19 et R.421.23 du CU.
- Le terme « installations et travaux divers » n'existe plus et l'article R442.2 est remplacé par les articles R.421.19, R.421.20 et R.421.23 du CU.
- Les nouveaux articles concernant les clôtures sont : L.421.4 et R.421.12 du CU (et R.421-2 pour les clôtures dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme).

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le

règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

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

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières.

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée au développement essentiellement des activités artisanales, agricoles et para-agricoles.

Rappel

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,,
- les aires de stationnement de caravanes non couverts et non clos,
- les caravanes isolées,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules et de ferraille.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les dépôts de déchets, à condition qu'ils s'agissent de déchets générés par les activités présentes dans la zone,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux et qu'elles soient intégrés aux bâtiments d'activité.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules (poids lourds en particulier) de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le branchement est à la charge du constructeur.

Assainissement :

Les eaux usées doivent être évacuées et épurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Si le réseau d'assainissement collectif existe, les eaux usées doivent être dirigées vers ce réseau. Le branchement est à la charge du constructeur.

Les eaux résiduaires des activités doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés, avant rejet en milieu naturel.

Autres réseaux :

Tous les réseaux doivent être encastrés ou enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, pour être constructibles, doivent être au niveau du fil d'eau de la route départementale.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de la

parcelle.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités

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.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) est interdit.

L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche, de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

Couverture

Les teintes des couvertures doivent reprendre les dominantes traditionnellement employées dans la commune (teintes soutenues, notamment ardoise, terre cuite ...). Les couleurs vives sont proscrites.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie doublé obligatoirement d'une haie végétale, constituant un écran végétal.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination de l'activité autorisée des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone :

Il s'agit du tissu urbain de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément naturel.

Cette zone UH est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Rappel

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les sous-sols enterrés et les extensions de sous-sols enterrés existants,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le Code de l'Urbanisme,
- les installations agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- les abris de jardins de plus de 20 m².

Dans le secteur UHp, toutes les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics et collectifs.

ARTICLE UH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions à usage artisanal et d'activités économiques à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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, les constructions ne peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le branchement est à la charge du constructeur.

Assainissement :

Les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau collectif.

Les eaux pluviales doivent être :

- soient dirigées vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...),
- soient être infiltrées sur la parcelle.

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Autres réseaux :

Tous les réseaux doivent être encastrés ou enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres.

Pour les constructions existantes dont l'implantation ne correspond aux règles énumérées ci-dessus un agrandissement dans la prolongation des façades existantes est permis dans la mesure où il ne gêne pas la réalisation de l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction $L = H/2$, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions après sinistre, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 5,5 mètres à l'égout du toit (R + 1 + comble). Le comble ne doit comporter qu'un niveau habitable.

La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

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.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

La reconstruction, l'aménagement ou l'extension d'une construction existante doivent respecter les volumes, la disposition des ouvertures, l'ordonnancement de la construction et s'harmoniser avec

les constructions voisines ou contiguës.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

Toitures

Les relevés de toits (dits chiens-assis) sont interdits.

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, y compris pour les annexes et dépendances. La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Les tuiles de type romanes ou rondes sont interdites.

Les tôles galvanisées sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

Les matériaux de couverture, sauf pour les vérandas, doivent être :

- Soit de couleur terre cuite :
 - d'aspect tuile plate,
 - d'aspect tuile mécanique.
- Soit d'aspect ardoise.

Ouvertures

Les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie ou non visibles de l'extérieur.

Façades

Les constructions doivent être en briques, pierre calcaire régionale ou en matériau enduit ou peint. Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Sont interdits :

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Clôtures sur rue

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- d'un mur bahut d'1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- de grillages doublés ou non de haies vives constituées d'essences locales.

Le tout ne doit pas excéder 2 mètres.

L'utilisation de plaque-béton est admise en fond de parcelle dans la limite d'une hauteur de 0,5 mètres et en limite séparative dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Annexes

Les annexes et dépendances ainsi que les abris de jardins doivent être construits en harmonie avec le bâtiment principal et avec les bâtiments environnants et doivent être masqués par un traitement paysager.

L'emploi de matériaux hétéroclites ou de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) utilisés à nu est interdit.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement aménagées dans la propriété.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension de l'habitat sous forme organisée.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi qu'à leurs dépendances.

Rappel

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme

ARTICLE 1AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les parcs d'attraction,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le Code de l'Urbanisme,
- les installations agricoles,
- les constructions à usage d'industrie,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- les abris de jardins de plus de 20 m².

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage artisanal et d'activités à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, stockage de matériels et matériaux visibles...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

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, les constructions ne peuvent être autorisés sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'accès doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Voirie

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagés dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- une largeur minimale d'emprise publique : 9 mètres pour les voies à double sens et 7 mètres pour les voies à sens unique,
- une largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le branchement est à la charge du constructeur.

Assainissement :

Les eaux usées doivent être dirigées vers le réseau collectif.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

L'évacuation des eaux issues des activités autorisées dans la zone peut être subordonnée à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

Autres réseaux :

Tous les réseaux doivent être encastrés ou enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les façades principales des nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul compris

entre 5 et 15 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions, non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction $L = H/2$, sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, annexes et dépendances ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leur échelle, leur gabarit aux immeubles voisins du même alignement ou de la rue.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 5,5 mètres à l'égout du toit (R + 1 + comble). Le comble ne doit comporter qu'un niveau habitable.

La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

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.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt

collectif.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

Toitures

Les relevés de toits (dits chiens-assis) sont interdits.

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, y compris pour les annexes et dépendances. La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Les tuiles de type romanes ou rondes sont interdites.

Les tôles galvanisées sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

Les matériaux de couverture, sauf pour les vérandas, doivent être :

- Soit de couleur terre cuite :
 - d'aspect tuile plate,
 - d'aspect tuile mécanique.
- Soit d'aspect ardoise.

Ouvertures

Les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie et non visibles de l'extérieur.

Façades

Les constructions doivent être en briques, pierre calcaire régionale ou en matériau enduit ou peint. Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Sont interdits :

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Clôtures sur rue

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- d'un mur bahut d'1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- de grillages doublés ou non de haies vives constituées d'essences locales.

Le tout ne doit pas excéder 2 mètres.

L'utilisation de plaque-béton est admise en fond de parcelle dans la limite d'une hauteur de 0,5 mètres et en limite séparative dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) utilisés à nu est interdit.

Les abris de jardins doivent présenter une harmonie de couleur avec les bâtiments environnants, et doivent être masqués par un traitement paysager.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement aménagées dans la propriété.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être réservé pour l'aménagement d'espaces verts et de plantations.

L'espace libre situé entre la façade principale et la voie publique doit être principalement réservé à l'aménagement d'espaces verts et de plantations.

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU Y

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à la requalification de l'ancienne zone militaire.

ARTICLE 1 AU Y 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille non liées à une activité admise dans la zone,
- l'ouverture, l'exploitation de carrière,
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE 1 AU Y 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions destinées au logement des personnes à condition que leur présence est nécessaire pour assurer la surveillance, la direction ou l'entretien des établissements autorisés,

ARTICLE 1 AU Y 3 : ACCES ET VOIRIE

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1 AU Y 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Le branchement est à la charge du constructeur.

Assainissement :

Les eaux usées doivent être évacuées et épurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux réseaux d'assainissement existants ou projetés. En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

ARTICLE 1 AU Y 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou bien avec un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions, non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1 AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUY 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions, hors cheminées ou nécessités techniques, est limitée à 20 mètres.

ARTICLE 1 AUY 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

ARTICLE 1 AUY 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout aménagement doit prendre en compte les éléments boisés existants sur le site.

ARTICLE 1 AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Cette zone peut ou non équipée, est destinée à une urbanisation future à long terme, et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine révision ou modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N'est pas réglementé

ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé

ARTICLE 2 AU 4 : : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

N'est pas réglementé

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Ce sont des zones de richesses naturelles réservées aux activités, exploitations et installations liées à l'agriculture.

Pour cette zone A, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Rappel

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- toute construction non nécessaires à une exploitation agricole,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- l'ouverture ou l'extension de toute carrière,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets et de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos,
- les caravanes isolées situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les constructions à usage d'activités industrielle, commerciale et de services.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante,
- la construction, l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectées à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée

ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : toute construction ou installation qui le requiert doit être desservi conformément aux règlements en vigueur relatifs aux normes d'équipement et de fonctionnement de ces installations.

Assainissement :

- Les eaux usées doivent être évacuées et épurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux réseaux d'assainissement existants ou projetés. En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé

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

Les constructions doivent être implantés à une distance minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et autres voies,
- 15 mètres par rapport à l'alignement des axes des voies départementales.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantés avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës, dont l'une au moins à usage d'habitation, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 5,5 mètres à l'égout du toit (R+1+combles). Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale ne peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Généralités

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.

Des adaptations mineures peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de constructions faisant preuve d'une recherche de design, présentant la production d'énergies renouvelables ou présentant un caractère innovant.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Pour les habitations :

Toitures

Les relevés de toits (dits chiens-assis) sont interdits.

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, y compris pour les annexes et dépendances. La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 35° et 45°, à l'exception des vérandas.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Les tuiles de type romanes ou rondes sont interdites.

Les tôles galvanisées sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

Les matériaux de couverture, sauf pour les vérandas, doivent être :

- Soit de couleur terre cuite :
 - d'aspect tuile plate,
 - d'aspect tuile mécanique.
- Soit d'aspect ardoise.

Ouvertures

Les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie et non visibles de l'extérieur.

Façades

Les constructions doivent être en briques, pierre calcaire régionale ou en matériau enduit ou peint. Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Sont interdits :

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Clôtures sur rue

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- d'un mur bahut d'1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- de grillages doublés ou non de haies vives constituées d'essences locales.

Le tout ne doit pas excéder 2 mètres.

L'utilisation de plaque-béton est admise en fond de parcelle dans la limite d'une hauteur de 0,5 mètres et en limite séparative dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) utilisés à nu est interdit.

Les abris de jardins doivent présenter une harmonie de couleur avec les bâtiments environnants, et doivent être masqués par un traitement paysager.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et sur l'unité foncière de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé deux emplacements par logement.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être réservé pour l'aménagement d'espaces verts et de plantations.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager minéral ou végétal.

Pour les aménagements paysagers, il est vivement conseillé de planter des essences locales (chêne, charme, tilleul, érables, arbres fruitiers...).

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de protection de l'environnement. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui modifieraient l'état actuel sont interdits.

La zone N comprend

- un secteur Nh, d'habitat isolé,
- un secteur Ni, secteur inondable,
- un secteur Nj, secteur de jardins.

Pour cette zone N, la commune fait le choix de mettre en application les articles suivants :

Rappel

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toute construction et installation et plus généralement occupation et utilisation du sol non visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la zone N, hormis les secteurs Ni et Nj :

- les constructions et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public,
- les installations d'infrastructures installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public (station d'épuration...),
- les abris à animaux.

Dans le secteur Nh, sont admises les habitations, annexes et dépendances.

Dans le secteur Nj, ne sont autorisés que les abris de jardins et les abris à animaux d'une surface maximale de 30m².

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usages de ces voies ou celles des personnes utilisant ces accès.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui le requiert doit être desservi conformément aux règlements en vigueur relatifs aux normes d'équipement et de fonctionnement de ces installations.

Assainissement :

Les eaux usées doivent être évacuées et épurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux réseaux d'assainissement existants ou projetés. En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et autres voies,
- 15 mètres par rapport à l'alignement des axes des voies départementales.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres minimum

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone N, les abris à animaux ne pourront dépasser 30 m² maximum et dans le secteur Nj, les abris de jardins et abris à animaux ne pourront dépasser 30 m² maximum.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 5,5 mètres à l'égout du toit (R + 1 + comble). Le comble ne doit comporter qu'un niveau habitable.
- La hauteur maximale des annexes et dépendances est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au faîtage à partir du sol naturel dans la zone N et le secteur Nj.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les constructions, par leur volume, les matériaux utilisés, les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement naturel et les constructions existantes. Elles feront l'objet d'un accompagnement paysager.

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

Pour les constructions admises dans le secteur Nh :

Toitures

Les relevés de toits (dits chiens-assis) sont interdits.

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, y compris pour les annexes et dépendances. La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 35° et 45°.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient intégrés ou plaqués sur la toiture, selon la même pente.

Les tuiles de type romanes ou rondes sont interdites.

Les tôles galvanisées sont interdites.

Les toits-terrasses sont interdits.

Les matériaux de couverture, sauf pour les vérandas, doivent être :

- Soit de couleur terre cuite :
 - d'aspect tuile plate,
 - d'aspect tuile mécanique.
- Soit d'aspect ardoise.

Ouvertures

Les volets roulants peuvent être autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés dans la maçonnerie et non visibles de l'extérieur.

Façades

Les constructions doivent être en briques, pierre calcaire régionale ou en matériau enduit ou peint. Lorsque les façades sont faites de pierres, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Sont interdits :

- les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les couleurs des constructions existantes,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...

Clôtures sur rue

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- d'un mur bahut d'1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- de grillages doublés ou non de haies vives constituées d'essences locales.

Le tout ne doit pas excéder 2 mètres.

L'utilisation de plaque-béton est admise en fond de parcelle dans la limite d'une hauteur de 0,5 mètres et en limite séparative dans la limite d'une hauteur de 2 mètres.

Annexes

Les annexes et dépendances ainsi que les abris de jardins doivent être construits en harmonie avec le bâtiment principal et avec les bâtiments environnants et doivent être masqués par un traitement paysager.

L'emploi de matériaux hétéroclites ou de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) utilisés à nu est interdit.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et être assuré en dehors des voies.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement aménagées dans la propriété.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction doit faire l'objet d'un aménagement paysager à base d'essences locales (chêne, charme, tilleul, arbres fruitiers...).

Toute intervention sur les boisements au titre identifiés sur les documents graphiques doit être précédé d'une autorisation du Maire. Tout défrichement doit faire l'objet de mesures compensatoires.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé