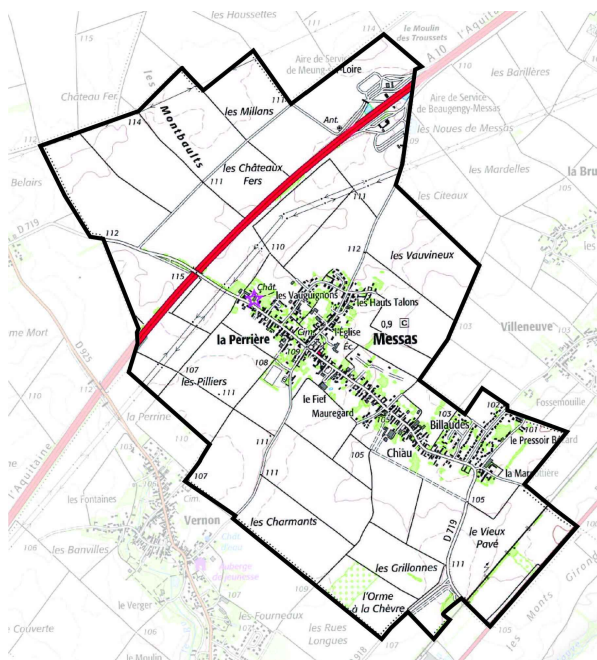




PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Objet	Date
Approuvé le	29 juin 2023 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

Sommaire

Sommaire.....	1
PREAMBULE.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)	4
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	5
Article U1 - Constructions interdites	5
Article U2 – Constructions soumises à condition	5
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	5
Article U3 – Volumétrie et implantation des constructions	5
Article U4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	9
Article U5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	14
Article U6 – Stationnement	14
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	16
Article U7 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	16
Article U8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	16
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)	18
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	19
Article AU1 - Constructions interdites.....	19
Article AU2 – Constructions soumises à condition	19
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	19
Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions	19
Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	26
Article AU6 – Stationnement	26
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	28
Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées	28
Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	28
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A).....	30
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	31
Article A1 - Constructions interdites.....	31

Article A2 – Constructions soumises à condition	31
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	31
Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions.....	31
Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère....	34
Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	38
Article A6 – Stationnement.....	38
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées	39
Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	39
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	41
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	42
Article N1 - Constructions interdites.....	42
Article N2 – Constructions soumises à condition	42
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions.....	42
Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère....	43
Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	45
Article N6 – Stationnement.....	45
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	45
Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées	45
Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	46

PREAMBULE

Les différentes zones du territoire

Le territoire communal est divisé en quatre zones.

La zone urbanisée (U), qui comprend les secteurs :

- **Ue** : zone d'équipements publics
- **Uj** : jardins
- **Ur** : zone d'aire d'autoroute

La zone à urbaniser (AU) ;

La zone agricole (A) ;

La zone naturelle (N), qui comprend les secteurs :

- **Nch** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'urbanisme, accueillant des abris pour les animaux domestiques
- **Nj** : jardins ouvriers

Rappels de certaines obligations en matière d'autorisation d'urbanisme

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable pour toutes les zones.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les démolitions des constructions classées « éléments de paysage » sont soumises à permis de démolir.

Abattage des arbres

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)

Caractère général de la zone

La zone U correspond au tissu bâti du village de Messas. La zone U est une zone qui assure la mixité des fonctions et au sein desquelles les activités, les équipements, les services etc... côtoient l'habitat tant qu'elles n'induisent pas des problèmes de sécurité et/ou de salubrité publique.

Cette zone dispose de l'assainissement collectif, à l'exception de l'aire de service de l'autoroute A10.

La zone U inclut les secteurs suivants :

- **Ue** qui est réservé uniquement aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et/ou services publics (école, mairie, équipements sportifs).
- **Uj** qui correspond à des secteurs de jardins qui constituent des parties d'unité foncière, partiellement constructibles, à destination de jardins d'agrément constituant des zones tampons entre le tissu urbanisé et les grands espaces naturels et/ou agricoles qui n'ont pas vocation à se densifier mais à être conservés en jardin.
- **Ur** qui il correspond à l'aire de service de l'autoroute A10.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article U1 - Constructions interdites

- 1.1 - Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Le commerce de gros.
- 1.3 - Les cinémas.
- 1.4 - Les constructions à usage industriel.
- 1.5 - Les entrepôts.
- 1.6 - Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7 - Les campings.
- 1.8 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.9 - Les dépôts de véhicules.
- 1.10 - Les garages collectifs de caravanes.
- 1.11 - L'aménagement de terrains destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.
- 1.12 - L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- 1.13 - L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.14 - Les parcs d'attractions.
- 1.15 - Les golfs.
- 1.16 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article U2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article U2 – Constructions soumises à condition

Sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.
- 2.2 - L'adaptation, la réfection, les annexes et l'extension des constructions agricoles existantes,
- 2.3 - **En secteur Ue** seuls sont admis les équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics.
- 2.4 - **En secteur Ur** seules sont admises les constructions et installations liées à l'aire de services de l'autoroute A10.
- 2.5 - **En secteur Uj** seules sont admises les annexes aux constructions principales et les piscines.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article U3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% par rapport à la superficie totale de l'unité foncière comprise dans la zone U.
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur Uj :

- L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30 m² par unité foncière.
- L'emprise au sol des piscines à la date d'approbation du PLU est limitée à 75 m².

En secteurs Ue et Ur, aucune règle d'emprise au sol n'est fixée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.2.2 - Constructions à deux pans minimums

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans :

- **En zone U et en secteur Ue, hormis en secteur Uj et Ur**, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.
- **En secteur Uj**, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres.
- **En secteur Ur**, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres.

Exemple : h = 10 m maximum (zone U, hormis en secteur Ue et Ur)

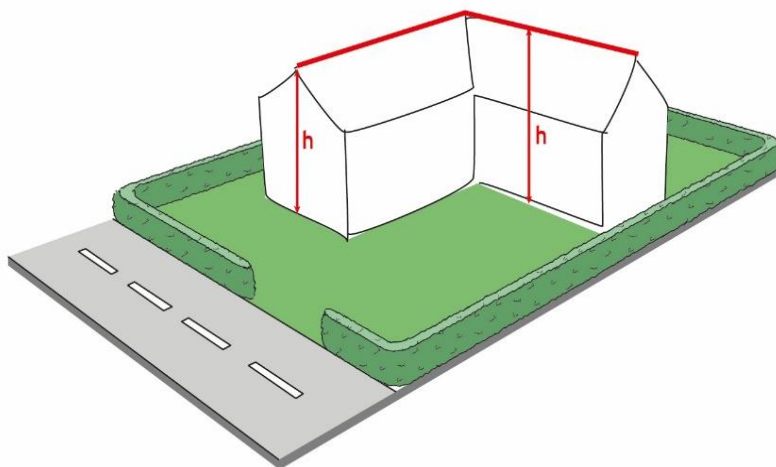


Schéma illustratif

3.2.3 - Constructions en toiture plate

Lorsqu'une construction possède une toiture plate, la hauteur maximale de la construction en toiture plate ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère.

h = 7 m maximum à l'acrotère

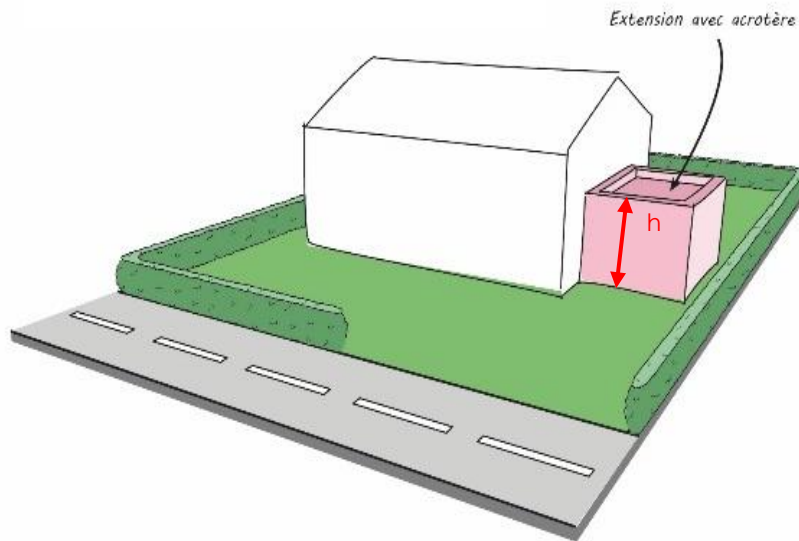


Schéma illustratif

3.2.4 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée en cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, aux ouvrages enterrés et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

En zone U, hormis en secteurs Ue, Uj et Ur, les constructions doivent être implantées soit :

- À l'alignement.
- Avec un retrait minimum de 3 mètres.

Zone U

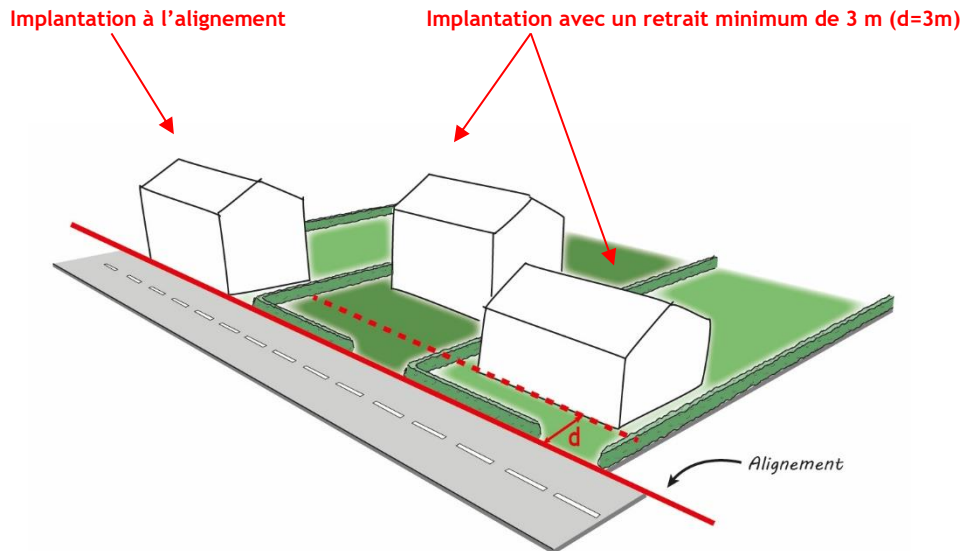


Schéma illustratif

En secteurs Ue, Uj et Ur, il n'est pas fixé de règle.

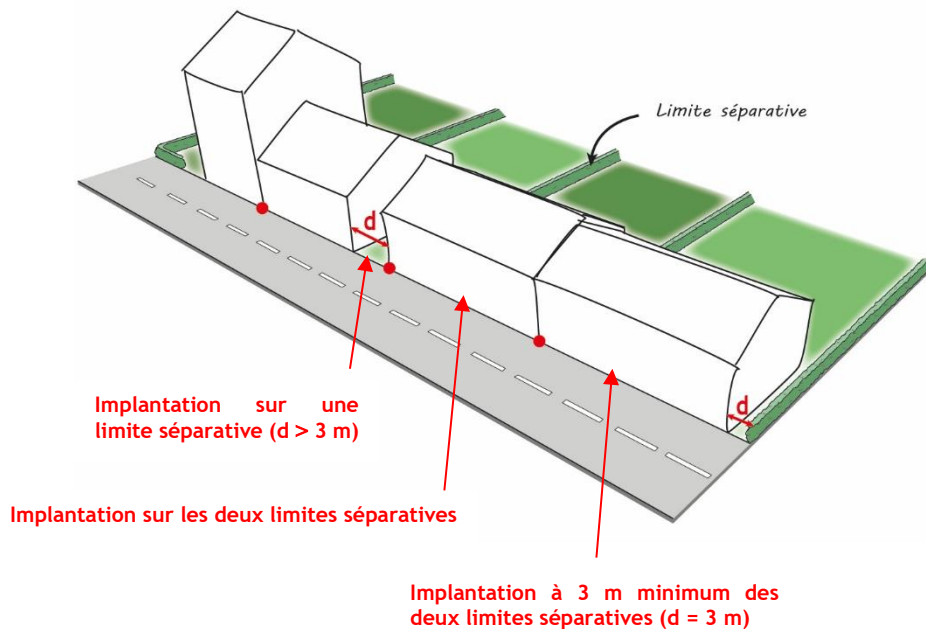
3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone U, hormis en secteurs Ue et Ur, les constructions peuvent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- À une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.

Schéma illustratif

En secteurs Ue, Uj et Ur, il n'est pas fixé de règle.



3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En secteur Uj, les annexes et les piscines devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 30 m de la construction principale.

Article U4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que les machineries d'ascenseurs, les gaines de ventilation, les extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Ils doivent, sauf impossibilité technique avérée, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.7 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessous.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.1.3 – Façades

Prescriptions générales

Les bardages en tôle d'aspect tôle, zinc, acier et aluminium sont interdits, hormis pour les constructions à usage agricole et les ateliers artisanaux.

Constructions principales et leurs extensions

A l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et respecter les teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Constructions et installations à usage agricole

Pour les travaux de revêtement de façade des bâtiments agricoles déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

4.1.4 - Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans :

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants, ces derniers devront respecter **dans toute la zone U**, une inclinaison d'au moins 35°.

Les toitures plates sont autorisées sur un volume partiel, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction totale et qu'elles soient masquées par un acrotère.

Zone U

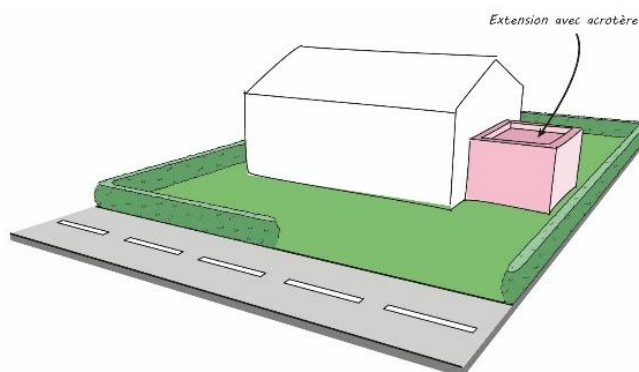


Schéma illustratif

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, lorsque les toitures sont à pans, elles doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.

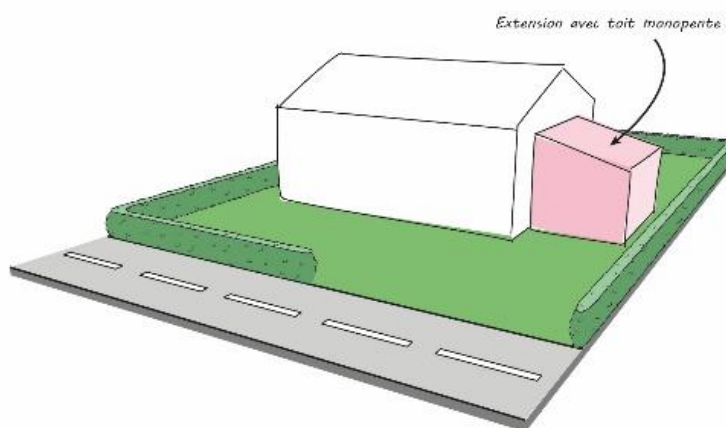


Schéma illustratif

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées, translucides ou transparentes, des pergolas et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, noire, couleur ardoise sont autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Constructions annexes

Pente et pans :

Dans toute la zone U, sont autorisées pour les constructions annexes :

- Les toitures à deux pans ;
- Les toitures à monopan ;
- Les toitures plates sans possibilité d'accès à condition d'être masquées par un acrotère ;

Zone U

- Les toitures arrondies pour les carports.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Les matériaux seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Pour les abris de jardins, les appentis et les vérandas, l'aspect métallique est autorisé.

Constructions et installations à usage agricole

Pour les travaux de revêtement de toiture des bâtiments agricoles déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

Les toitures d'aspect métallique sont interdites pour les constructions principales et les granges à usage agricole.

Constructions et installations à usage d'activités

Les toitures d'aspect métallique sont autorisées uniquement sur les constructions neuves à usage d'activité.

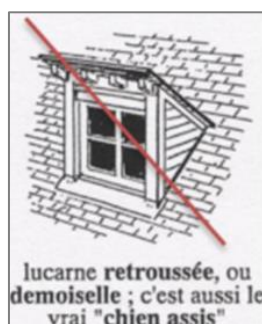
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée, lorsque cela est techniquement possible :

- Sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- Ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- Et/ou en alignement avec des châssis de toit.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.



Pour les nouvelles constructions, les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade sont interdits.

4.1.6 - Devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.

Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

4.1.7 - Clôtures

Prescriptions générales

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 40 cm maximum surmontées d'un grillage.

En zone U, la hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

En zone U, pour les clôtures en limite avec la zone A et N, seuls sont autorisés les éléments ajourés (grilles, grillage, ...) doublés d'une haie d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité conformément à l'annexe au présent règlement.

Règle alternative

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité. Elles seront en harmonie avec la clôture existante (matière et teinte).

Les clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Soit d'un muret de 0,80 mètres de hauteur maximum surmonté d'éléments de clôture ajourés (grilles, grillage, ...).

h1 = 2 mètres en zone U
h2 ≤ 0,80 m

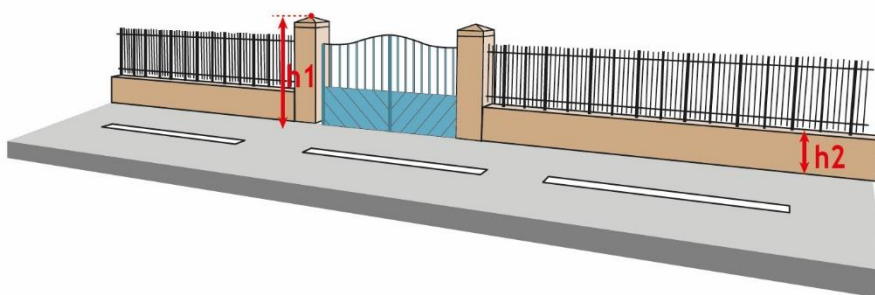


Schéma illustratif

- Soit d'un grillage doublé d'une haie d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité conformément à l'annexe ;
- Soit d'un mur en gabion.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une

des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article U5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

En zone U, hormis en secteurs Ue, Uj et Ur, les terrains doivent comprendre 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé devra également comprendre des plantations, au choix :

- De haie au port libre,
- D'arbres isolés,
- De bosquets d'arbres,
- D'alignements d'arbres.

Ces plantations seront composées d'essences variées pour favoriser la biodiversité.

En secteur Uj, les terrains doivent comprendre 70% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés.

En secteurs Ue et Ur, il n'est pas fixé de règle.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés dans la mesure où ils sont en bonne santé.

Lorsque leur abattage est nécessaire et dans la mesure du possible, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article U6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

Zone U

La taille minimale d'une place de stationnement de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

Pour les activités à destination commerciale, l'emprise réservée au stationnement ne pourra excéder 100% de la surface de plancher affectée au commerce tel que le prévoit l'article L.151-37 du code de l'urbanisme.

6.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par nouveau logement.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.1 et 6.2 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

6.4 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables :

- Aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.
- Dans le cas où la parcelle et l'implantation de la construction principale ne sont pas adaptées.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article U8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation et/ou construction devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

Caractère général de la zone

La zone AU de la commune de Messas se caractérise par un secteur non bâti et possède tous les réseaux à proximité et en capacité suffisante. Il n'existe donc pas de zone 2AU. Elle constitue donc le futur quartier de la commune.

Cette zone a pour vocation à se développer dans une certaine mixité des fonctions.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée pour cette zone.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article AU1 - Constructions interdites

- 1.1 - Les exploitations agricoles et forestières
- 1.2 - Les commerces
- 1.3 - Les cinémas
- 1.4 - Les constructions à usage industriel
- 1.5 - Les entrepôts
- 1.6 – Les campings.
- 1.7 – Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8 – Les dépôts de véhicules.
- 1.9 – Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10 – L'aménagement de terrains destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.
- 1.11 – L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables.
- 1.12 – L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.13 – Les parcs d'attractions.
- 1.14 – Les golfs.
- 1.15 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

Article AU2 – Constructions soumises à condition

Sont admises sous réserve :

- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- D'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU)

2.1 - Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière de la zone.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.2.2 - Constructions à deux pans minimums

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

h = 10 m maximum

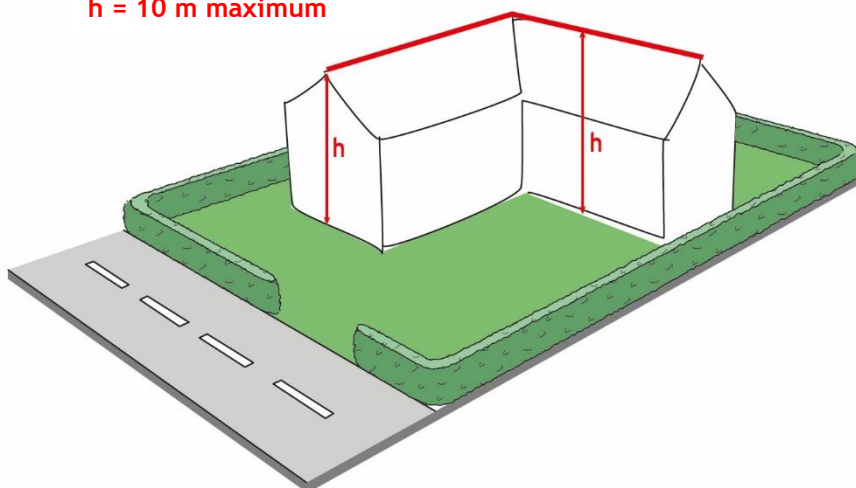


Schéma illustratif

3.2.3 - Constructions en toiture plate

Lorsqu'une partie des constructions possèdent une toiture plate, la hauteur maximale de la construction en toiture plate ne doit pas excéder 7 mètres à l'acrotère.

h = 7 m maximum

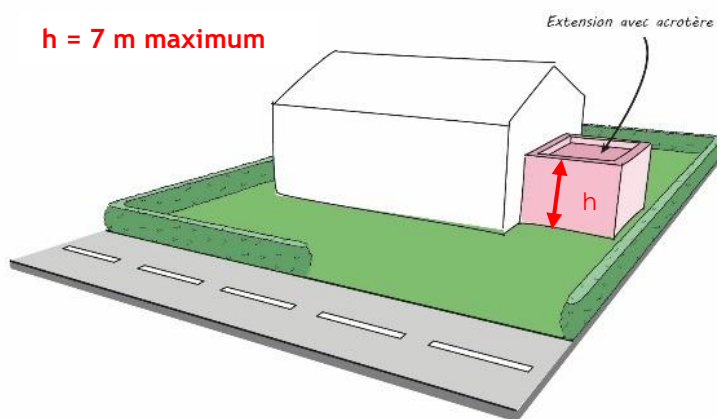


Schéma illustratif

3.2.4 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

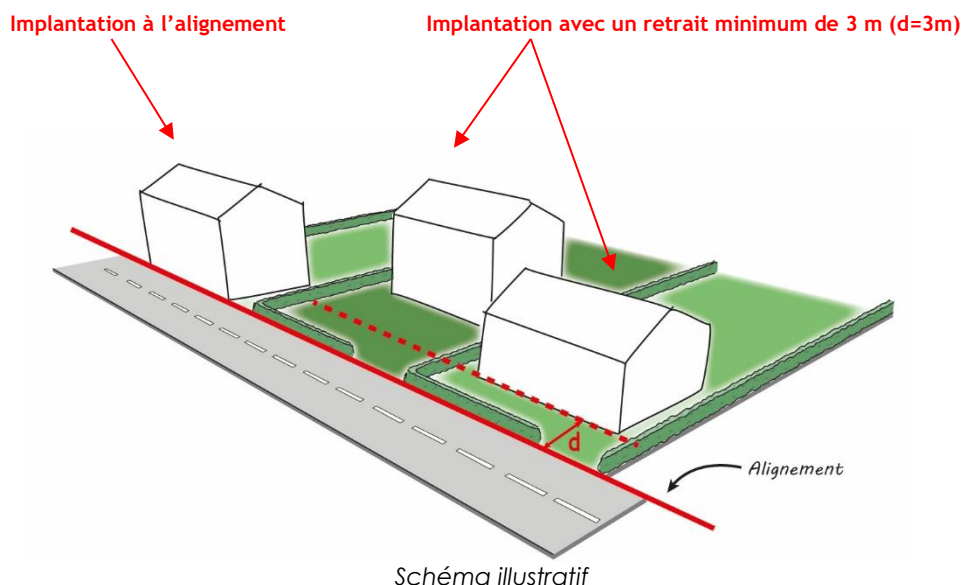
Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées soit :

- À l'alignement.
- Avec un retrait minimum de 3 mètres.



3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit :

- En limites séparatives,
- À une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative la plus proche.

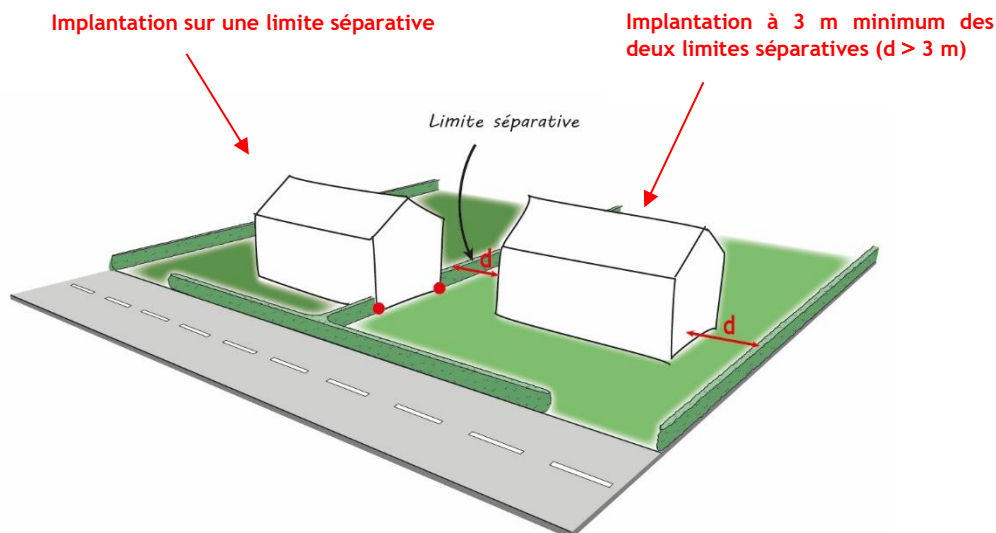


Schéma illustratif

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Article AU4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.6 sur les clôtures.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.1.3 – Façades

Constructions principales et leurs extensions

A l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé soit de les laisser à l'état naturel soit de les peindre. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et respecter les teintes gris clair à sombre, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Les bardages d'aspect tôle, zinc, acier et aluminium ne sont pas admis sur la façade de la construction principale ni sur l'extension.

Constructions annexes

Les annexes devront être en harmonie à la construction principale en teinte et en aspect.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

4.1.4 – Toitures

Constructions principales et leurs extensions

Pente et pans :

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants, ces derniers devront respecter une inclinaison d'au moins 35° pour l'ensemble de la zone AU.

Les toitures plates sont autorisées sur un volume partiel, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction totale et qu'elles soient masquées par un acrotère.

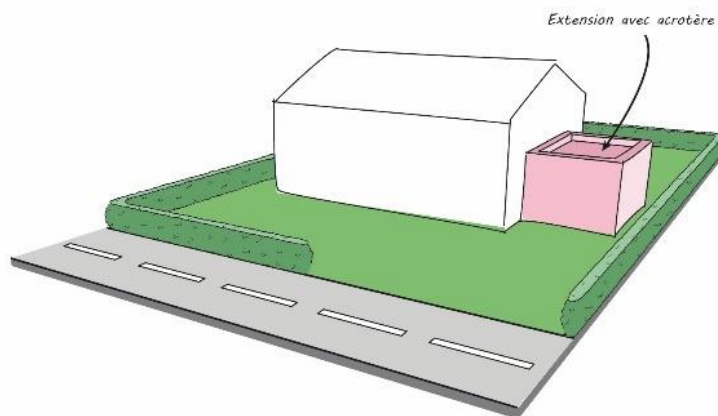


Schéma illustratif

Zone AU

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.

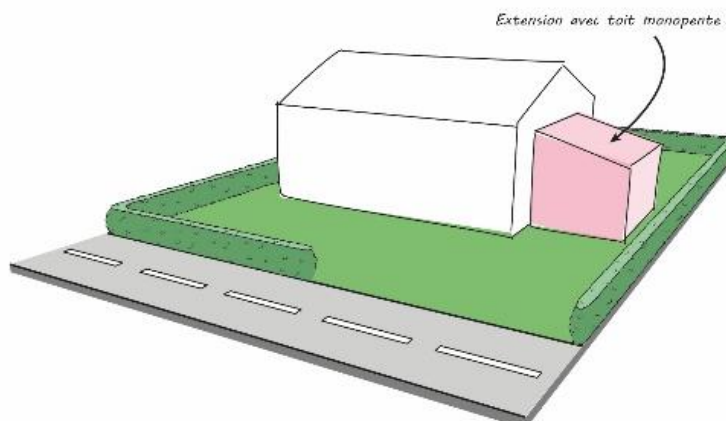


Schéma illustratif

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, noire, couleur ardoise sont autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux.

Constructions annexes

Pente et pans :

Dans toute la zone AU, toutes les constructions annexes doivent comporter une toiture à au moins deux pans.

Sont également autorisées pour les constructions annexes :

- Les toitures à monopan
- Les toitures plates sans possibilité d'accès à condition d'être masquées par un acrotère
- Les toitures arrondies pour les carports

Aspects :

Les matériaux de couverture seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée, lorsque cela est techniquement possible :

- Sur les parties basses de la toiture,
- Ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- Ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- Et/ou en alignement avec des châssis de toit.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.



Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.

4.1.6 – Clôtures

Prescriptions générales

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 40 cm maximum surmontées d'un grillage.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Les clôtures sur voies et emprises publiques

Sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit ou parement dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture ajourés (grilles, grillage, ...).

$h1 = 1,50 \text{ mètres}$

$h2 \leq 0,80 \text{ m}$

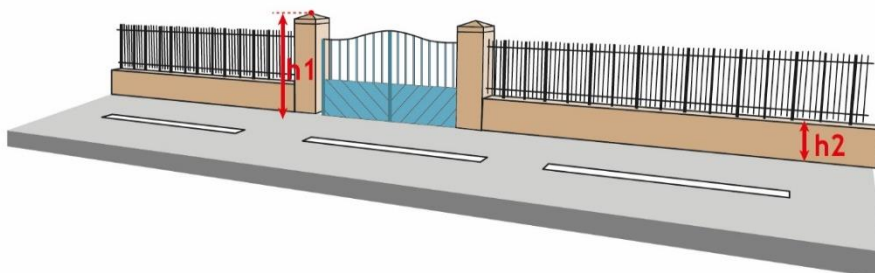


Schéma illustratif

- Les éléments ajourés (grilles, grillage, ...) doublés d'une haie d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité conformément à l'annexe ;
- Les murs en gabion.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Sans objet.

Article AU5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Les terrains doivent comprendre 20% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés. Le traitement végétalisé devra également comprendre des plantations, au choix :

- De haie au port libre,
- D'arbres isolés,
- De bosquets d'arbres,
- D'alignements d'arbres.

Ces plantations seront composées d'essences variées pour favoriser la biodiversité.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés dans la mesure où ils sont en bonne santé.

Lorsque leur abattage est nécessaire et dans la mesure du possible, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

6.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article AU6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

La taille minimale d'une place de stationnement de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

La surface minimum d'une place de stationnement pour cycle est 1.5 m².

6.2 - Règle applicable aux constructions à usage d'habitation

Il est exigé sur le terrain d'assiette au minimum 2 places de stationnement par maison individuelle et 1 par appartement créé.

Cette règle n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place ainsi que pour les résidences universitaires et l'hébergement destiné aux personnes âgées pour lesquels il ne peut être exigé plus d'une place pour trois places d'hébergement.

6.3 – Aires de stationnement pour véhicules propres

Lors de la création ou de la modification d'aires de stationnement destinées aux véhicules automobiles, un minimum de 10% des places, sans être inférieur à une place, résultant de l'application des articles 6.1 et 6.2 ci-dessus, seront équipés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement de moins de 10 places.

6.4 – Dispositions relatives aux cycles

Toute nouvelle construction devra prévoir du stationnement cycle à minima couvert et sécurisé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'habitation comprenant jusqu'à trois logements.

Tout local affecté à un usage de stationnement doit avoir une surface d'au moins 10 m² à destination du stationnement cycle. Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès destinés aux seuls occupants de l'immeuble ou salariés de l'entreprise.

6.5 – Règle alternative

Les obligations de l'alinéa 6.2 ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Les obligations de l'alinéa 6.3 ne sont pas applicables aux activités qui pourraient justifier d'un stationnement cycle à proximité direct au sein des espaces publics.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article AU7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4- Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article AU8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif

d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Tout raccordement d'une nouvelle installation et/ou construction devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes devront être conçues de sorte à rendre possible le raccordement aux lignes de communications électroniques à Très haut Débit en fibre optique (FITH) pour toutes constructions à usage d'activité ou d'habitat attenantes. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Caractère général de la zone

La zone A regroupe l'ensemble des terres cultivées ou potentiellement cultivables. Elle a été définie afin de préserver les enjeux économiques liés à l'activité agricole et aux sièges d'exploitation identifiés.

Elle intègre les dernières dispositions de la loi ELAN et autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procédure par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A1 - Constructions interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

Article A2 – Constructions soumises à condition

Sont admis sous réserve :

- De ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone A :

2.1 - Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles à condition de constituer un regroupement architectural ;

2.2 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

2.3 - Les constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article A3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A, pour les constructions à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'activité agricole :

- L'emprise au sol des extensions des constructions principales est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU ;
- L'emprise au sol des nouvelles annexes est limitée à 30 m² à la date d'approbation du PLU ;
- L'emprise au sol des piscines est limitée à 75 m² à la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

3.2.2 - Constructions à usage d'activités ou agricole :

Les constructions ne devront pas excéder 12 mètres.

3.2.3 – Règles alternatives :

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions ou installations liées et nécessaire à l'activité agricole (ex : silos...) et nécessitant une grande hauteur sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

Règles d'implantation

Les constructions à usage d'habitation devront s'implanter :

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

Zone A

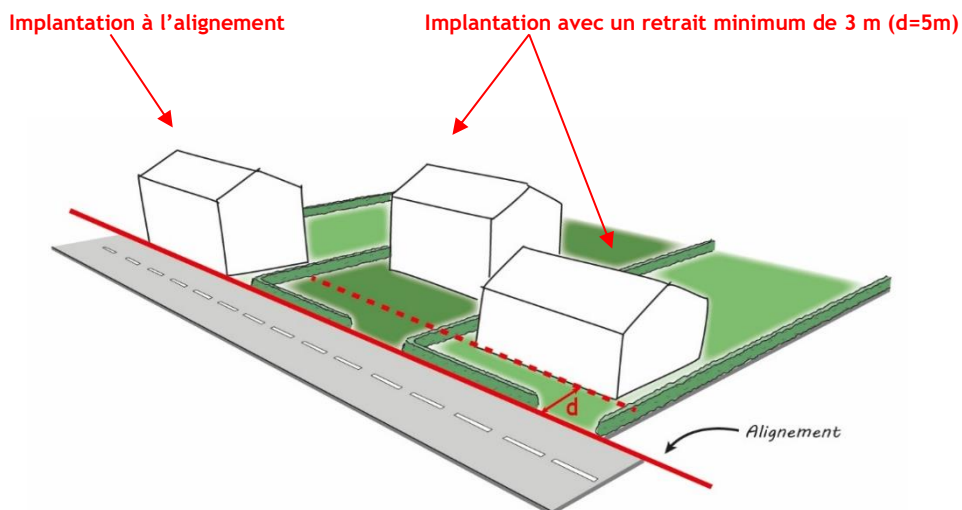


Schéma illustratif

Les constructions à usage agricole devront s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres.

Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance horizontale en tout point de la construction qui ne pourra pas être inférieure à 3 mètres de la limite séparative la plus proche.

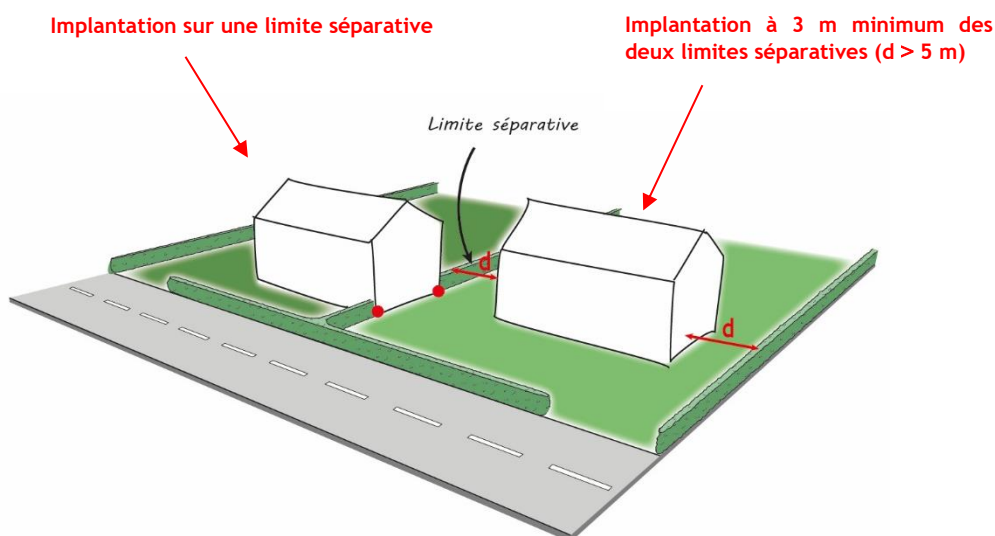


Schéma illustratif

Zone A

Cette distance minimale est portée à 8 mètres lorsque cette limite sépare cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU)

3.3.4 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Les annexes et les piscines des constructions existantes devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 20 mètres de la construction principale.

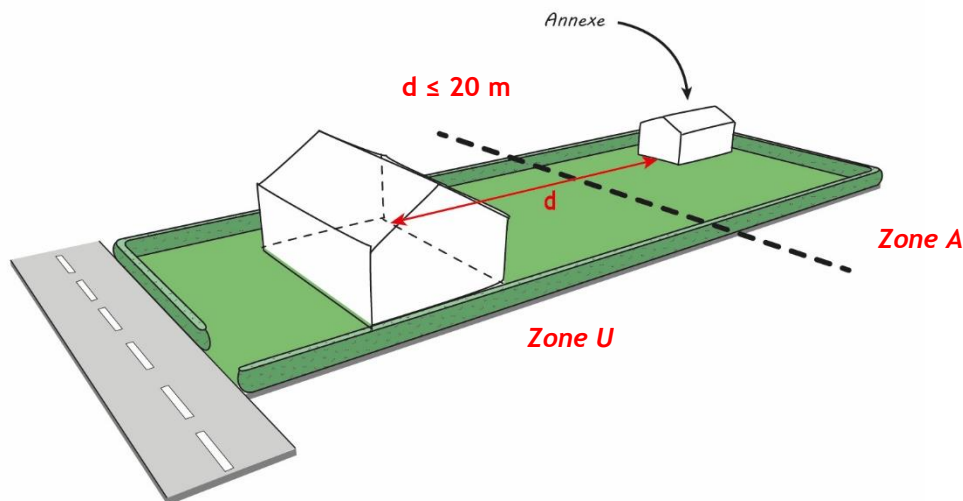


Schéma illustratif

Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Article A4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les dispositions du présent article n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

4.1.2 - Règles alternatives

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après hormis l'application de l'article 4.1.6 sur les clôtures.

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être en harmonie avec la construction principale.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension, réfection ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.1.3 – Façades

Constructions à usage d'habitation

Constructions principales et leurs extensions :

Les façades doivent être de nuance claire et de teintes gris, blanc cassé, beige, ocre beige, ton pierre, brique, ocre jaune ou de teinte similaire.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est laissé au choix à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les pergolas et les abris de piscine.

Constructions annexes :

Les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

Constructions à usage agricole

Les façades doivent être de nuance sombre et les teintes devront s'intégrer dans l'environnement.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

4.1.4 - Toitures

Constructions à usage d'habitation

Pente et pans :

La toiture de la construction principale comporte au moins deux versants, ces derniers devront respecter **dans toute la zone A**, une inclinaison d'au moins 35°.

Zone A

Les toitures plates sont autorisées sur un volume partiel, à condition qu'elles n'excèdent pas 50% de l'emprise au sol de la construction totale et qu'elles soient masquées par un acrotère.

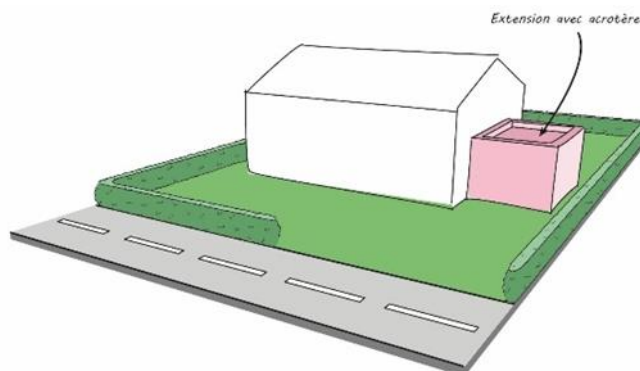


Schéma illustratif

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec une inclinaison de 25° minimum.

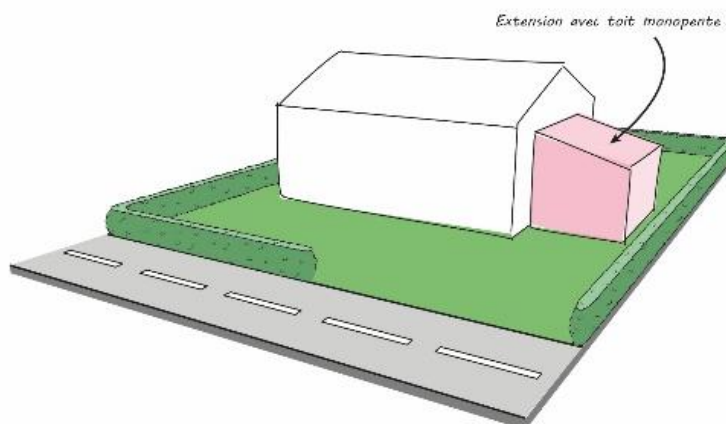


Schéma illustratif

Les toitures des vérandas, des verrières, des extensions vitrées et des abris de piscine peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Aspect :

Dans le cas des toitures à pans :

- Seul l'aspect plat (tuile plate, ardoise) ou des aspects similaires sont autorisés.
- Seules les teintes rouges, brun-rouge, noire, couleur ardoise sont autorisées.

Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

Pour les appentis accolés au pignon et les extensions de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes matériaux.

Constructions annexes indépendantes à usage d'habitation

Pente et pans :

Dans toute la zone A, toutes les constructions annexes doivent comporter une toiture à au moins deux pans.

Zone A

Sont également autorisées pour les constructions annexes :

- Les toitures plates sans possibilité d'accès à condition d'être masquées par un acrotère
- Les toitures arrondies pour les carports

Pour les serres et les abris de piscine, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas règlementée.

Aspect :

Les matériaux seront en harmonie avec la construction principale.

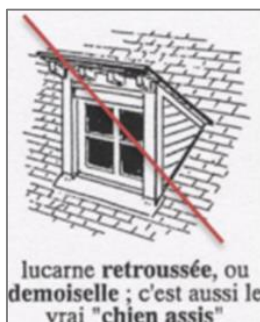
Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Constructions à usage agricole

Il n'est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne intégration dans le site environnant.

4.1.5 - Ouvertures

Les « chiens assis » sont interdits.



Pour les nouvelles constructions, les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade sont interdits.

4.1.6 - Clôtures

Prescriptions générales

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites y compris celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Clôture des constructions à usage d'habitation

Non règlementé.

Clôture des constructions à usage agricole

Seuls sont admis :

- Les grillages
- Les éléments de clôtures ajourés, doublés d'une haie d'essences locales
- Les clôtures végétales.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article A5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés dans la mesure où ils sont en bonne santé.

Lorsque leur abattage est nécessaire et dans la mesure du possible, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les aménagements végétalisés devront accompagner l'implantation du futur bâtiment agricole afin de s'assurer de sa bonne intégration dans l'environnement.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article A6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée. La taille minimale d'une place de stationnement de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.3- Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article A8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Caractère général de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison 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 naturel.

Cette zone N comprend les secteurs suivants :

- **Nch** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité limitée au titre de l'article L151-13 1° du Code de l'Urbanisme, accueillant des abris pour les animaux domestiques.
- **Nj** qui correspond à un espace situé au cœur de la trame urbaine destiné à devenir des jardins ouvriers. Ce classement vise à préserver ces espaces, en permettant à la fois le jardinage et l'installation d'abris de jardin avec une emprise au sol limitée.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article N1 - Constructions interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol autres que les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

Article N2 – Constructions soumises à condition

Hormis en secteur Nch et Nj, dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

2.2 - **En secteur Nch**, seules sont autorisées les installations et les constructions liées et nécessaires aux animaux domestiques hors exploitation agricole.

2.3 - **En secteur Nj**, seules sont autorisées les installations et les constructions liées et nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

En secteur Nch, l'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 20 m² maximum à la date d'approbation du PLU.

En secteur Nj, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m² à la date d'approbation du PLU.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 - Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc.... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

3.2.2 - Constructions

En secteurs **Nj et Nch**, la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres.

3.3 Implantation des constructions

3.3.1 - Dispositions générales

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

3.3.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée.

3.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

Article N4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Aspect extérieur des constructions

4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.

Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

Le blanc pur (RAL 9010), les tonalités vives, brillantes sont interdites.

Les bardages d'aspect en tôle, zinc, acier et aluminium sont interdits.

4.1.2 - Règles alternatives

Pour les annexes inférieures à 12 m², les dispositions du 4.1. sur les aspects extérieurs des constructions ne sont pas applicables. Néanmoins elles devront être de couleur sombre.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Nonobstant les dispositifs du 4.1.1, des teintes et des tonalités différentes de celles énoncées au 4.1.3 pourront être admises pour l'animation ponctuelle des façades.

4.1.3 – Façades

Constructions principales, leurs extensions et annexes

A l'exclusion des terrains dont la pente est supérieure à 2%, le niveau de rez-de-chaussée des constructions doit être compris entre 0,40 m et 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les façades doivent être de nuance sombre.

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il est préconisé laissé à de les laisser à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les annexes devront être en harmonie avec la construction principale en teinte et en aspect.

4.1.4 – Toitures

Constructions principales, leurs extensions et les annexes

Pente et pans :

Dans toute la zone N, sont autorisées pour les constructions principales :

- Les toitures à monopan
- Les toitures plates sans possibilité d'accès à condition d'être masquées par un acrotère
- Les toitures arrondies pour les carports

Aspect :

Les matériaux seront en harmonie avec la construction principale.

Pour les serres, les pergolas et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés.

Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques

Une pose discrète doit être recherchée par une mise en œuvre au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée) et par une implantation privilégiée, lorsque cela est techniquement possible :

- Sur les parties basses de la toiture,
- Ou sur les volumes secondaires ou sur les dépendances,
- Ou sur le versant non visible du domaine public lorsque cela est techniquement possible,
- Et/ou en alignement avec des châssis de toit.

4.1.7 - Clôtures

Seuls sont autorisés le grillage ou les éléments de clôture ajourés, doublés d'une haie d'essences diversifiées qui servent la biodiversité.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites y compris celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La hauteur des clôtures est fixée à 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

4.2 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâti ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article N5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

5.1 Coefficient de biotope (surfaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables)

Les terrains doivent comprendre 80% de leur surface totale en espaces verts de pleine terre végétalisés.

5.2 Espaces libres et plantations

Les arbres à grand développement devront être préservés.
Lorsque leur abattage est nécessaire, il est demandé de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

5.3 Prescriptions des éléments du paysage à conserver (article L151-23)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées. Cette fiche est annexée au présent règlement.

Article N6 – Stationnement

6.1 - Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée. La taille minimale d'une place de stationnement de véhicule léger est de 2.5 mètres par 5 mètres.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de moins de 12 m² d'emprise au sol.

7.3 - Les accès des constructions et installations à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- Assurer la sécurité de la circulation générale et celles des usagers de telle manière que les véhicules puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur la voie,
- Assurer la visibilité au droit de ces accès.

7.4 - Lors de la réalisation de nouvelles voiries, qu'elles soient publiques ou privées, ces dernières doivent répondre aux normes d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou à mobilité réduite issues de la loi du 11 février 2005.

Article N8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

8.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, hormis les annexes à la construction principale. Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur.

8.2 Assainissement

8.2.1 - Eaux usées domestiques

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage pourra être exigée.

8.2.2 - Eaux usées non domestiques

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

8.2.3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration avérée, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

8.3 Conditions de desserte en infrastructure et réseaux électroniques

Il n'est pas fixé de règle.