
SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	3
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	5
ARTICLE 5 – OUVRAGES SPECIFIQUES	5
ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL	5
ARTICLE 7 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	5
ARTICLE 8 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION.....	6
ARTICLE 9 – AIRE DE STATIONNEMENT	6
ARTICLE 10- DISPOSITIONS DIVERSES	6
ARTICLE 11- DEFINITIONS.....	7
ARTICLE 12- DROIT DE PREEMPTION URBAIN	7
Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones.....	8
ZONE U.....	9
ZONE 1AU	16
ZONE 2AU	22
ZONE A.....	24
ZONE N	28

TITRE 1 :
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à la totalité du territoire de la commune de Saint Martin-des-Champs.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est opposable à toute opération et construction utilisant l'espace qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du Code de l'Urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation.

Art L.123-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 à L.313-15 et R.313-1 du Code de l'Urbanisme,
- les périmètres sensibles délimités en application des articles L.142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre par le département d'une politique de protection et de gestion des espaces naturels sensibles),
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage ».
- les règles d'urbanisme des lotissements en cours, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines sont repérées sur le plan par le sigle représenté par la lettre "U". Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles comprennent un secteur Ue (urbain d'équipement) et un secteur Ux (délimitant la zone d'activités commerciales de la Baie Est).
- Les zones à urbaniser sont dites zones « AU », elles comprennent les zones 1AU (à urbaniser à court terme) avec les secteurs 1AUx (à vocation d'accueil d'activités) et les zones 2AU (à urbaniser à plus long terme) avec le secteur 2AUx (à vocation d'accueil d'activités). Les secteurs « 1AUd » et « 2AUd » traduisent les objectifs du P.L.H.
- Les zones agricoles sont dites zones « A ». Elles correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières sont dites zones « N ». Elles correspondent aux 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. Elles comprennent les secteurs suivants :
 - Nh, secteur de hameau pouvant accueillir de façon limitée de nouvelles constructions,
 - Na, secteur de hameau à vocation résidentielle, où seuls sont autorisés la rénovation, le changement de destination et l'extension des constructions existantes,
 - Nj, secteur de jardins protégés,
 - Ne, secteur naturel d'équipement où pourront être autorisés des aménagements paysagers, hydrauliques et des équipements d'infrastructures. Ces aménagements ne devront pas remettre en cause la qualité du milieu,
 - Np, secteur naturel protégé.

▪ Les emplacements réservés et les espaces boisés classés :

- Les emplacements réservés sont repérés au document graphique et répertoriés dans une liste figurant au présent dossier (n°4).
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés au document graphique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. 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.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, stations d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs, etc...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zone.

ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les équipements et ouvrages publics qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération techniquement impossible.

ARTICLE 7 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article L 531-14 du code du patrimoine toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie, 13 bis, rue Saint Ouen 14052 CAEN Cedex 4 - Tél. 02.31.38.39.19.

De plus l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

ARTICLE 8 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- les constructions nouvelles à l'exception de :
 - les murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
 - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. (sous réserve que le plancher de l'extension se situe à au moins 20 centimètres au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol),
 - les abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise.

ARTICLE 9 – AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

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

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

ARTICLE 10- DISPOSITIONS DIVERSES

Rappels :

- Les clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7-1 à R 441-13 et R 422-3 à R 422-11)
- **La réalisation d'installations ou de travaux divers (I.T.D.)** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R.442-3 à R.442-13)
 - a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
 - b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
 - c) Les affouillements et exhaussements de sols à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis au permis de construire ou à déclaration,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, le défrichement est interdit dans ces espaces.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés. Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan (Code Forestier).

ARTICLE 11- DEFINITIONS

Alignement : Limite entre domaine public et domaine privé.

Terrain : Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

Extension: Ajout à une construction existante et en continuité de celle-ci.

Limite séparative : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

Opération d'aménagement : (Lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.) Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Installations classées : Installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application.

Emprise au sol : Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface totale du terrain.

Prolongement de l'activité agricole : Sont considérées comme prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Ne sont pas comptées dans la surface de plancher hors œuvre brute:

- les terrasses inaccessibles qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction,
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.
- e) (D. n°88-1151 du 26 décembre 1988) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation après déduction des surfaces mentionnées aux alinéas a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux) à l'exception des chemins d'exploitation :

- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Pour les chemins d'exploitation, seules seront appliquées les dispositions de l'article 7.

ARTICLE 12- DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La commune de Saint-Martin-des-Champs dispose d'un Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

La zone U est la zone urbaine qui comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

La zone U est destinée à l'habitat ainsi qu'aux commerces, aux services et aux activités non polluantes compatibles avec l'habitat.

Un secteur Ux délimite la zone d'activités commerciales, artisanales et de services existante du Parc de la Baie Est.

Un secteur Ue englobe un ensemble de terrains sur le plateau. Ce secteur est destiné à l'aménagement d'une zone verte de loisirs, et à recevoir des équipements sportifs, scolaires, culturels et de loisirs.

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**Dans toute la zone :**

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité du voisinage et la protection de l'environnement ;

Les constructions nouvelles à usage agricole,

Le stationnement isolé (de plus de trois mois) des caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur),

Les terrains de camping et de caravanage ;

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'ouvrages publics et de construction autorisée dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

En secteur Ux :

Les lotissements à usage d'habitation,

Les constructions à usage agricole.

En secteur Ue :

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article U-2,

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans toute la zone :**

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

En secteur Ux :

Les locaux destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité....)

En secteur Ue :

Les terrains de sport et les aménagements et constructions nécessaires à l'exercice des activités sportives s'y déroulant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités d'équipements de sports, scolaires, culturels et de loisirs.

Les installations, les constructions liées aux réseaux et voiries d'intérêt publics.

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction autorisée dans la zone notamment d'ouvrages publics, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement :**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, assurant une bonne gestion des eaux de pluviales.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires artisanales peut être subordonné à un traitement préalable.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**En secteurs U et Ue :**

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

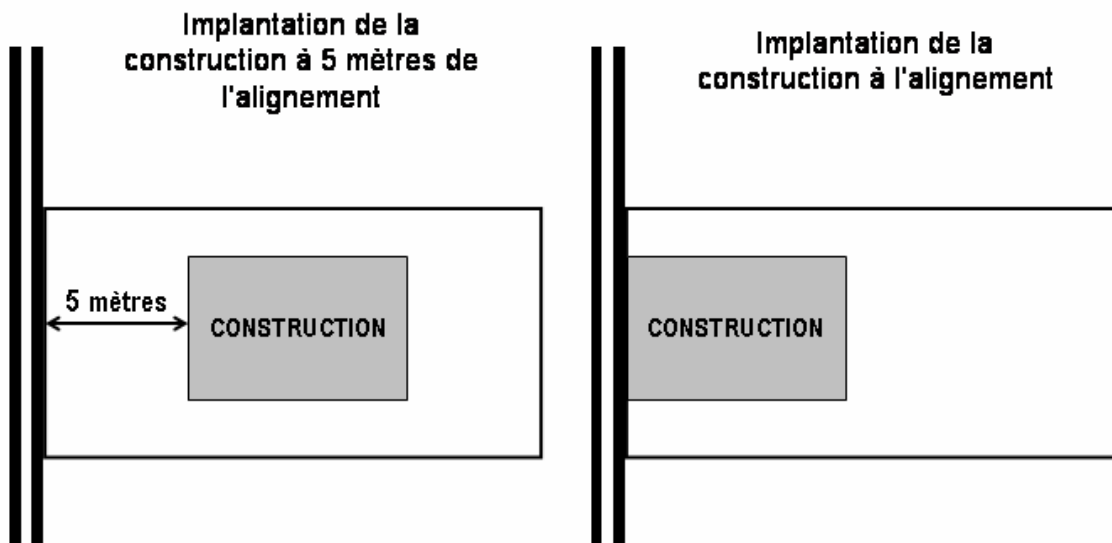
Un retrait minimum de 15 mètres est exigé par rapport à l'axe de la RD 47.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement (sans aggravation de la non conformité et dans le prolongement de l'existant),
- pour les installations techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :



En secteur Ux :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies.

Cependant, pourront être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc...

Un retrait minimum de 10 mètres est exigé par rapport à l'axe de la RD247

Ce retrait est porté à 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 47 et RD 7.

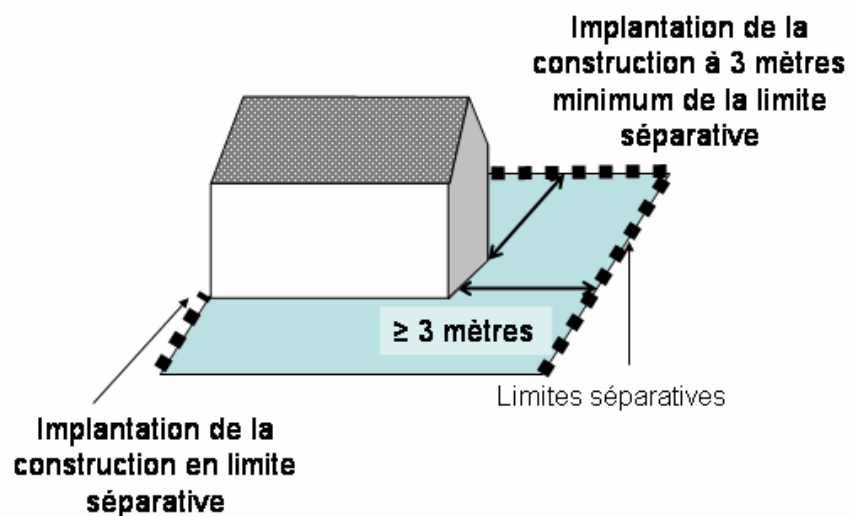
ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs U et Ue :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Croquis :



En secteur Ux :

Les constructions d'un seul niveau sont autorisées en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau de terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions non implantées en limite séparative, la distance minimale par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des secteurs Ux et Ue : La hauteur au faîtage des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 11 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée...

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximum autorisée (acrotère compris) sera égale à 9 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

En secteur Ue :

La hauteur au faîtage des bâtiments autorisés dans le secteur n'est pas réglementée.

Dans toute la zone :

La hauteur au faîtage des constructions et installations publiques d'intérêt général ou collectif n'est pas règlementée, sous réserve d'une certaine recherche architecturale.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Dans toute la zone :**

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 au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat durable utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

En secteur U :

Projets issus d'une démarche de création architecturale :

Définition : « Projet issu d'une démarche de création architecturale » : Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Matériaux apparents et couleurs :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, sont interdits.

Pour les clôtures végétales, les haies vives seront composées d'essences locales¹ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle :

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Volumétrie générale :

Les toitures-composées de deux versants devront avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Matériaux apparents et couleurs :

Le matériau utilisé pour la réalisation des toitures (construction principale et annexes > à 20 m² d'emprise au sol) devra avoir la couleur de l'ardoise. Toutefois, l'emploi de la tuile s'inspirant de la tuile traditionnelle (ton orange ou ton tuile brune vieillie) est autorisé, si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un tel choix.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, sont interdits.

Pour les clôtures végétales, les haies vives seront composées d'essences locales¹ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Intervention à partir de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux. Les abris de jardin réalisés en bois naturel ou peints dans des tons neutres sont autorisés.

Réhabilitation :

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions de l'article U-11 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

Antennes et pylônes :

Les antennes et les paraboles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes et les relais téléphoniques doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

En secteur Ux :

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

En secteur Ue :

Il est fait référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

¹ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viome (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...

Nature de l'activité suivant nomenclature en annexe	Nbre de places imposé	Arrondi
Habitation individuelle	2 places par logement	
Habitation collective, groupée	2 places par logement	Par excès
Lotissement	2 places par logement plus une place pour 2 logements	Par excès
Commerces	1 place pour 50 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Commerces inférieurs à 400 m ²	10 places par 100 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Commerces de 400 à 2500 m ²	5 places par 100 m ² de surface accessible à la clientèle	Par excès
Grandes surfaces de plus de 2500 m ² Y compris les bureaux et réserves liés à l'activité	Une aire de stationnement au moins égale à 80% de la SHON de l'établissement	Par excès
Hôpitaux et cliniques	1 place par lit minimum	
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	
Profession libérale et santé	2 places par praticien	Par excès
Hôtellerie	1 place par chambre	Par excès
Débit de boisson, restauration	1 place pour 10 m ² de salle	
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100 m ² de SHON	Par excès
Ecoles maternelles, primaires et collèges	1 place par classe du 1 ^{er} degré et école maternelle 3 places par classe du 2 ^{ème} degré Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	Par excès
Activités sportives, culturelles et ludiques	1 place pour 50 m ² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m ² avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	Estimation des besoins en fonction de l'activité	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent, sauf, si par l'application du tableau ci dessus le projet nécessite un besoin inférieur, dans ce cas, il conviendra de prendre en compte le nouveau calcul.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies bocagères existantes sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Obligation de planter

Les plantations existantes d'essences locales en périphérie de la parcelle seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Quelque soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

→ Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie de 5000 m² minimum, 10 % de la surface devront être traités en espace vert commun à tous les lots (dont un tiers au moins constituant un ensemble d'un seul tenant).

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AU

Les zones « 1AU » sont des zones naturelles suffisamment équipée en périphérie, réservées à l'urbanisation future.

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 prévue par le règlement écrit et graphique (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Le secteur « 1AUd » correspond à des espaces situés près du bourg sur lesquels des orientations d'aménagement ont été définies (veillant au respect des objectifs du P.L.H.).

Le secteur « 1AUx » est réservé à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services en extension de la zone d'activités de la Baie Est.

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**Sur l'ensemble de la zone :**

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité du voisinage et la protection de l'environnement,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement isolé (de plus de trois mois) des caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur),

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'ouvrages publics et de constructions autorisées dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

En secteur 1AUx :

Les lotissements à usage d'habitation,

Les constructions à usage agricole.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions individuelles et les opérations d'ensemble sous réserve de respecter les orientations d'aménagement.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celles-ci.

En secteur 1AUx :

Les locaux destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICSAlimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement :Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, assurant une bonne gestion des eaux de pluie.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**En secteurs 1AU et 1AUd :**

Les constructions et installations peuvent être implantées :

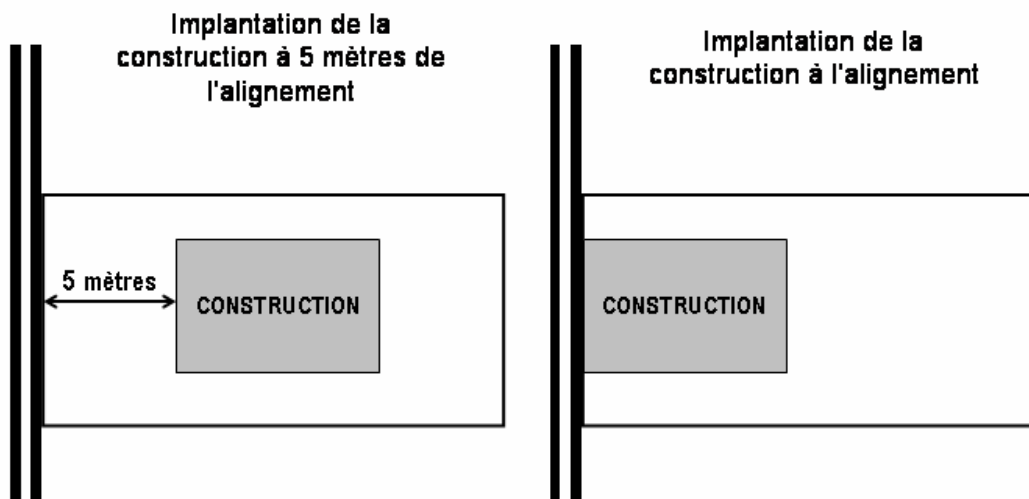
- soit à l'alignement de la voie,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Un retrait minimum de 15 mètres est exigé par rapport à l'axe des RD 47 et RD 7

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement (sans aggravation de la non conformité et dans le prolongement de l'existant),
- pour les installations techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Croquis :

En secteur 1AUx :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies.

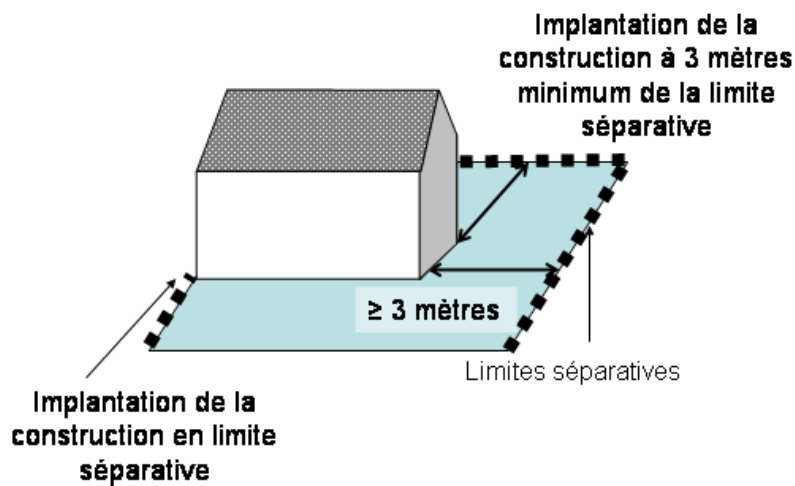
Cependant, pourront être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc...

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**En secteurs 1AU et 1AUd :**

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Croquis :

**En secteur 1AUx :**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Sur les parcelles de faibles largeurs, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**En secteur 1AUx :**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

- o l'entretien facile du sol et des constructions,
- o le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AU et 1AUd :

La hauteur au faîtage des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 9,50 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs pignon.....

Les constructions et installations publiques d'intérêt général ou collectif ne sont pas concernées par la règle de hauteur sous réserve d'une certaine recherche architecturale.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sur l'ensemble de la zone

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.

En secteurs 1AU et 1AUd

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Projets issus d'une démarche de création architecturale :

Définition : « Projet issu d'une démarche de création architecturale » : Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Matériaux apparents et couleurs :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, sont interdits.

Pour les clôtures végétales, les haies vives seront composées d'essences locales² et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle :

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur.

Volumétrie générale :

Les toitures-composées de deux versants devront avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Matériaux apparents et couleurs :

Le matériau utilisé pour la réalisation des toitures (construction principale et annexes > à 20 m² d'emprise au sol) devra avoir la couleur de l'ardoise. Toutefois, l'emploi de la tuile s'inspirant de la tuile traditionnelle (ton orange ou ton tuile brune vieillie) est autorisé, si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un tel choix.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle. Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, sont interdits.

² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viome (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...

Pour les clôtures végétales, les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Abris de jardin :

Les abris de jardins devront s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement. Ils seront réalisés en bois naturel ou peints dans des tons neutres.

Antennes et pylônes :

Les antennes et les paraboles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes et les relais téléphoniques doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

En secteur 1AUx

Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et les matériaux doivent être choisis parmi ceux vieillissant bien.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment de teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Les toitures terrasses sont autorisées.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité suivant nomenclature en annexe	Nbre de places imposé	Arrondi
Habitation individuelle	2 places par logement	
Habitation collective, groupée	2 places par logement	Par excès
Lotissement	2 places par logement plus une place pour 2 logements	Par excès
Commerces	1 place pour 50 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
Résidences pour personnes âgées	1 place pour 2 lits minimum	
Profession libérale et santé	2 places par praticien	Par excès
Hôtellerie	1 place par chambre	Par excès
Débit de boisson, restauration	1 place pour 10 m ² de salle	
Bureaux et services administratifs	3 places pour 100 m ² de SHON	Par excès
Ecoles maternelles, primaires et collèges	1 place par classe du 1 ^{er} degré et école maternelle 3 places par classe du 2 ^{ème} degré Enseignement supérieur ou formation continue : 10 places par classe	Par excès
Activités sportives, culturelles et ludiques	1 place pour 50 m ² de SHON	Par excès
Artisanat	1 place pour 100 m ² avec un minimum de 1 pour 2 emplois	Par excès
Industrie	Estimation des besoins en fonction de l'activité	Par excès

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalents.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONSEspaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Obligation de planter

Les plantations existantes d'essences locales à la périphérie de la parcelle seront conservées dans la mesure du possible.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

→ Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie de 5000 m² minimum, 10 % de la surface devront être traités en espace vert commun, tenant un rôle d'espace de vie, à tous les lots (dont un tiers au moins constituant un ensemble d'un seul tenant).

→ En outre, le constructeur devra réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 50% par rapport à la surface totale de la parcelle dont un arbre tige au moins.

Ce dernier alinéa ne concerne pas les programmes d'habitat groupé ou de logements locatifs.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 2AU

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur « 2AUd » correspond à un espace situé à proximité immédiate du bourg sur lequel des orientations d'aménagement ont été définies (veillant au respect des objectifs du P.L.H.).

En outre, le secteur « 2AUx » est réservé à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services, en extension de la zone d'activités de la Baie Est.

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et équipements publics d'intérêt général ou collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement de la future zone.

La restauration, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants.

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à des travaux d'ouvrages publics et de construction autorisée dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Un retrait minimum de 15 mètres est exigé par rapport à l'axe des RD 47 et RD 7

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement (sans aggravation de la non conformité et dans le prolongement de l'existant),
- pour les installations techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

En secteur 2AUx :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes.

Cependant pourront être implantés sur la marge de reculement des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc...

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative dès lors que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres. Cette hauteur est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

En secteur 2AUx :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Sur les parcelles de faibles largeurs, la construction en limite séparative peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone A

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2,

Toutes constructions nouvelles dans l'emprise de l'Autoroute des Estuaires (A84), figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole³,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif,

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, d'ouvrages publics, de travaux ou installations autorisés dans la zone.

Les abris d'animaux non liés à l'activité professionnelle agricole (dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²), sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les travaux nécessaires à la réalisation de l'Autoroute A84 et tous les travaux d'aménagement connexes.

Sur les bâtiments agricoles expressément désignés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol admises sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole :

- Le changement de destination, la réhabilitation, la restauration et l'extension mesurée d'un bâtiment agricole existant en raison de son intérêt architectural et patrimonial.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit obligatoirement être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée, en dehors de l'habitat et locaux assimilés, à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée

Assainissement :**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome pourra être autorisé si les caractéristiques techniques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

³ sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements assurant une bonne gestion des eaux pluviales. Il pourra être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions devront s'implanter :

- soit à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe.

Un retrait minimum de 15 mètres est exigé par rapport à l'axe des RD 47 et RD 7.

Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et des bâtiments agricoles existants sont autorisées dans le prolongement desdits bâtiments sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière.

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

Les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture ou un talus (en limite séparative) ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur au faîtage des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 9,50 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs pignon.....

Les constructions et installations publiques d'intérêt général ou collectif ne sont pas concernés par la règle de hauteur sous réserve d'une certaine recherche architecturale.

Bâtiments techniques agricoles :

Non réglementé.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

A- Constructions à usage d'habitation :

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluie et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Projets issus d'une démarche de création architecturale :

Définition : « Projet issu d'une démarche de création architecturale » : Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Matériaux apparents et couleurs :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, sont interdits.

Pour les clôtures végétales, les haies vives seront composées d'essences locales⁴ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Projets de construction d'inspiration traditionnelle :

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Les toitures-composées de deux versants devront avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Matériaux apparents et couleurs :

Le matériau utilisé pour la réalisation des toitures (construction principale et annexes > à 20 m² d'emprise au sol) devra avoir la couleur de l'ardoise. Toutefois, l'emploi de la tuile s'inspirant de la tuile traditionnelle (ton orange ou ton tuile brune vieillie) est autorisé, si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un tel choix.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, sont interdits.

Pour les clôtures végétales, les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Intervention à partir de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les abris de jardin seront réalisés en bois naturel ou peints dans des tons neutres.

Réhabilitation :

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions de l'article A-11 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

Antennes et pylônes :

Les antennes et les paraboles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes et les relais téléphoniques doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

B- Bâtiments techniques (dont stabulation, ...):Matériaux apparents et couleurs :

Pour les murs verticaux, on autorisera le bardage bois ou bac acier (tons vert, gris anthracite ou bleu ardoise). L'emploi de la brique ou du parpaing est autorisé sous réserve d'être recouvert d'un enduit de ton neutre, au moins au dessus du sol de 0,80 mètre.

⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...

Le matériau utilisé pour la réalisation de la toiture sera le bac acier.

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments techniques dont les contraintes techniques exigent des formes et des volumes imposés (ex : serres, silos, etc...).

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Obligation de planter

Les plantations d'essences locales existantes à la périphérie de la parcelle seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée :

- Le secteur Np, regroupant les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique et écologique. Toute urbanisation en est exclue, cependant, l'activité agricole peut s'y poursuivre.
- Le secteur Na, concernant l'habitat dispersé en milieu rural.
- Le secteur Nh, délimitant les hameaux à vocation d'habitat en milieu rural pouvant accueillir de nouvelles constructions.
- Le secteur Nj, délimitant les espaces de jardins ouvriers.
- Le secteur Ne, délimitant un espace naturel où peuvent être réalisés des aménagements légers (aménagements paysagers et hydrauliques) et les équipements d'infrastructures routières.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans toute la zone :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif, les équipements d'infrastructures routières.

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à des travaux d'ouvrages publics et de constructions autorisées dans la zone, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

En secteur Np :

Les travaux de réhabilitation, de restauration et le changement de destination, des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour l'activité agricole, qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

Les constructions liées à l'activité agricole existante.

L'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à celles-ci (dans la limite de 40 m² de SHOB¹), sous réserve de respecter l'aspect architectural préexistant et de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.

Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels (accueil ornithologique, restauration de zones frayères, entretien des cours d'eau...).

Les abris d'animaux (dans la limite d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²) sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

1- S.H.O.B. : Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (Se reporter aux dispositions générales à l'article 11- « Définitions »).

Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, aires de pique-nique, sanitaires, postes d'observation...).

En secteur Na :

La création et l'extension des constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante et de ne pas augmenter les nuisances.

La construction d'annexes pour une surface n'excédant pas 40 m² de S.H.O.B.

L'extension, le changement de destination et la rénovation des constructions existantes des bâtiments traditionnels lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Les abris pour animaux d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m² de SHOB.

En secteur Nh :

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et de ne pas compromettre l'activité agricole.

La création et l'extension des constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante et de ne pas augmenter les nuisances.

La construction d'annexes pour une emprise au sol n'excédant pas 40 m² de SHOB.

L'extension, le changement de destination et la rénovation des constructions existantes des bâtiments traditionnels lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Les abris pour animaux d'une emprise au sol n'excédant pas 40 m² de SHOB.

En secteur Nj :

Les constructions d'abris de jardin.

En secteur Ne :

Les aménagements paysagers.

Les équipements hydrauliques (type bassin de rétention des eaux pluviales).

Les exhaussements de sols rendus nécessaires à la réalisation de ces équipements et aménagements.

Les équipements d'infrastructures routières.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil.).

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement :**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif pourra être autorisé si la nature du sol admet la réalisation d'un dispositif autonome en conformité avec la réglementation en vigueur et les dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Le branchement au réseau collectif sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de fait (lorsqu'il existe),
- soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Un retrait minimum de 15 mètres est exigé par rapport à l'axe des RD47 et RD7, et de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD247.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement (sans aggravation de la non conformité et dans le prolongement de l'existant),
- pour les installations techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

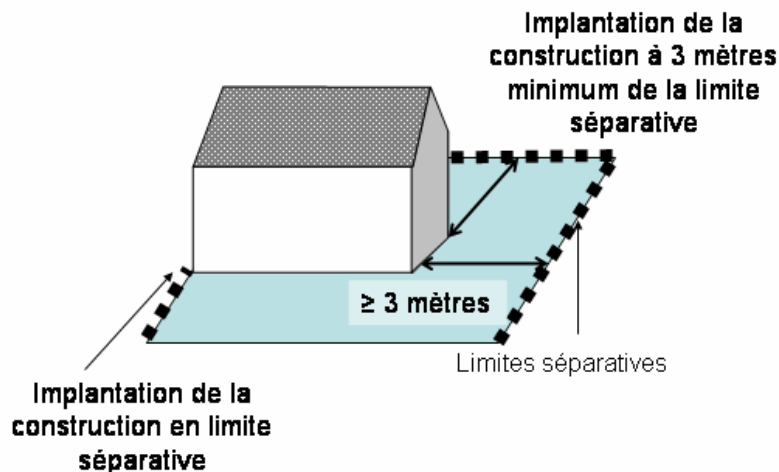
Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture ou un talus (en limite séparative) ;
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

Croquis :



Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées en limite séparative,
- pour les équipements techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Na, Nh et Np : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 40 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur au faîtage des constructions mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ne doit pas dépasser 9,50 mètres. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs pignon.....

En outre, en secteur Np :

La hauteur des constructions ou ouvrages ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

En secteur Nh :

Projets issus d'une démarche de création architecturale :

Définition : « Projet issu d'une démarche de création architecturale » : Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Matériaux apparents et couleurs :

L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Pour les clôtures végétales, les haies vives seront composées d'essences locales⁵ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp* ...

Projets de construction d'inspiration traditionnelle :

Sont considérés « d'inspiration traditionnelle » les projets de construction établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.

Volumétrie générale :

Les toitures-composées de deux versants devront avoir une pente comprise entre 30° et 45°.

Matériaux apparents et couleurs :

Le matériau utilisé pour la réalisation des toitures (construction principale et annexes > à 20 m² d'emprise au sol) devra avoir la couleur de l'ardoise. Toutefois, l'emploi de la tuile s'inspirant de la tuile traditionnelle (ton orange ou ton tuile brune vieillie) est autorisé, si le projet est situé dans un environnement particulier qui justifie un tel choix.

Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés, sont interdits.

Pour les clôtures végétales, les haies vives seront composées d'essences locales¹ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Intervention à partir de bâtiments existants et construction de bâtiments annexes :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

Les abris de jardin réalisés en bois naturel ou peints dans des tons neutres sont autorisés.

Réhabilitation :

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront être conformes aux prescriptions de l'article N-11 dans le cas d'une construction d'inspiration traditionnelle.

Antennes et pylônes :

Les antennes et les paraboles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes et les relais téléphoniques doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Les plantations d'essences locales existantes à la périphérie de la parcelle seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé