

Commune de

SAINTE-GENEVIÈVE-LÈS-GASNY

Plan Local Urbanisme



RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

1. Dispositions générales

Dispositions générales

1 - Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte Geneviève les Gasny.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol :

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

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au PLU, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-1, R126-2 et R126-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la ville » et ses décrets d'application
- Les dispositions de loi n°92-3 du 03 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et les décrets d'applications
- Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques et la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relatives à l'archéologie préventive.
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental.
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Pénal, du Code la Voirie routière...

3. Division du territoire en zones

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

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
 - **UA** : Zone d'urbanisation agglomérée en ordre continu ou semi-continu représentant le centre ancien et des extensions
 - Secteur UApr : secteur concerné par le périmètre de protection rapproché du captage
 - Secteur UAp : secteur concerné par le périmètre de protection éloignée du captage
 - **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
 - **1AU** : Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée

1 - Dispositions générales

- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.
 - **Secteur Apr : secteur concerné par le périmètre de protection rapproché du captage**
 - **Secteur Ap : secteur concerné par le périmètre de protection éloignée du captage**
- **Les naturelles et forestières « 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.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts.
- Les secteurs couverts par le PPRI.
- Les secteurs sur lesquels sont définies les orientations d'aménagement.

4. Adaptations mineures

- Des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de 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.

5. Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs

- Les règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols mentionnées dans les différents articles de règlements de zones ne sont pas applicables pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs.

1 - Dispositions générales

6. Archéologie

- En application du Livre V du Code du Patrimoine et du Décret 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour l'application de la Loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « les opérations d'aménagement, de constructions 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 que dans le respect 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 ». Ces mesures sont prescrites par le Préfet de région.
- Selon l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

7. Patrimoine

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du paragraphe 7 de l'article L123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17, R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993)

7.1. Patrimoine architectural et urbain

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

7.2 Patrimoine naturel

- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à déclaration préalable dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) a été approuvé le 15 mars 2005. Il vaut servitude d'utilité publique et doit être annexé au PLU en application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. De ce fait, doivent être appliquées les plus rigoureuses des dispositions du PLU ou du PPRI. Les terrains soumis au règlement du PPRI sont identifiés sur le document graphique du présent règlement par l'affectation d'une trame.

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions applicables aux zones urbaines

2. Dispositions applicables par zone

Zone UA

Zone d'urbanisation agglomérée en ordre continu ou semi-continu représentant le centre ancien et ses extensions. Elle accueille principalement de l'habitat, des équipements, des services et des commerces.

- Secteur UApr : secteur concerné par le périmètre de protection rapproché du captage
- Secteur UAp : secteur concerné par le périmètre de protection éloignée du captage

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Terrains aménagés pour le camping
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- L'ouverture et l'extension des carrières
- L'entreposage de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et tout autre déchet

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

- Les installations non nuisantes et compatibles avec l'habitat.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux collectifs (voirie, eau, électricité, téléphone, assainissement) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant et à venir.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dans ce cas les articles UA6 à 12 et 14 pourront ne pas être appliqués.
- **Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des points de captage (UApr et UAp)** les prescriptions du rapport de l'hydrogéologue annexé dans les servitudes d'utilité publique s'imposent.
- **En zone inondable** : toute construction ou installation autorisées, sous réserve de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.
- Les accès devront être le plus éloigné possible des carrefours, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. L'emprise minimum des accès est fixée à 5 mètres.
- Les caractéristiques de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- L'emprise minimum de la voirie est fixée à 8 mètres.

2. Dispositions applicables par zone

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- **Eaux usées** : Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la commune. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau (unitaire ou séparatif). En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
En secteur UApr, toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- **Eaux pluviales** : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées.
- **Autres réseaux** : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau public d'assainissement et sous réserve du résultat d'analyse des sols, les nouvelles constructions doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimum permettant un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et de capacité compatible avec la capacité d'accueil de l'habitation.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux sentes et ruelles existantes.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Toutes constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront être situées l'une de l'autre à au moins 6m si l'une des façades en regard est percée d'une ouverture et à au moins 3m dans le cas contraire.

2. Dispositions applicables par zone

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface de la propriété, excepté pour une reconstruction à l'identique ou l'agrandissement d'une construction existante avant l'approbation du PLU.
- Pour les constructions comprenant des commerces en rez-de-chaussée, l'emprise au sol est portée à une emprise maximale de 80% de la surface de la propriété.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 12 mètres au faîtage - 10 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel initial ou 3 niveaux habitables (rez-de-chaussée, 1^{er} étage, combles aménageables).
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter.

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

- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

Pour les constructions à usage d'habitation :

- **Les murs de façade** qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre, briques ou bois) devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.
- **Les ouvrages en saillie** (tels que les balcons...) seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.
- **La toiture** principale du bâtiment doit être composée d'une ou plusieurs pentes symétriques supérieures ou égales à 35°, avec ou sans terrasse accessible de superficie inférieure ou égale à 30% de la surface couverte. Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines (ardoises naturelles, tuiles plates ou tuiles mécaniques petit moule en terre cuite ton brun ou rouge vieilli, de matériaux de synthèse d'aspect, de forme et de couleur strictement identiques).

Pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements, les matériaux autorisés peuvent être en zinc ou en acier de teinte en accord avec les constructions environnantes

- **Les annexes, appentis, vérandas** présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales. Les toitures monopentes de 15° au minimum seront autorisées avec un appui sur un mur ou une construction. Les menuiseries extérieures seront en harmonie de teinte et de forme avec la construction principale.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale...) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Pour les constructions à usage d'activité :

- Les pignons et façades doivent prendre l'aspect de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois.
- Les couleurs utilisées doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

2. Dispositions applicables par zone

Les clôtures :

- Les murs en pierres seront conservés et restaurés à l'identique.
- Afin d'assurer la continuité du bâti sur rue, la clôture en façade pourra comporter un mur en soubassement d'une hauteur maximale de 1,20 mètres. La hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres. Seront autorisés les claustras, les lices, les grillages plastifiés montés sur poteaux bois, métalliques ou piliers d'aspect identique à la construction, montés ou non sur un soubassement doublés ou non de plantations partielles ou totales.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées soit d'un grillage plastifié monté sur poteaux bois, métalliques ou ciment, ou lices doublés ou non de haies végétales champêtres. Seront autorisées les clôtures minérales en bauge ou en appareillage de pierres locales et/ou briques rouges de pays, les clôtures maçonnées recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée en harmonie avec la construction principale
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un traitement d'aspect enduit.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives d'essences locales.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'emprise de la propriété en dehors des voies et espaces publics.
- Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, notamment sous la forme de la participation financière à la réalisation d'un parking public.
- Des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos devront être réalisés lors de la construction d'habitat collectif.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les aires de stationnement accueillant plus de 8 places devront respecter les dispositions minimales de plantation suivantes :
 - Plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
 - Plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.
- En limite des zones naturelles, les haies devront être composées d'essences correspondant à celles de la zone naturelle limitrophe.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 0,4
- Les constructions répondant à un critère de haute performance énergétique ou utilisant des énergies renouvelables bénéficieront d'une bonification du COS de 30%.

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

2. Dispositions applicables par zone

Zone 1AU

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- Les terrains de camping, caravaning et stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les habitations légères de loisirs.
- Ouverture, extension et exploitation de toute carrière
- Entreposage de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et tout autre déchet

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

- Les installations non nuisantes et compatibles avec l'habitat.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.
- Les accès devront être le plus éloigné possible des carrefours, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. L'emprise minimum des accès est fixée à 5 mètres.
- Les caractéristiques de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- L'emprise minimum de la voirie est fixée à 8 mètres.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- **Eaux usées** : Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la commune. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. en respectant les caractéristiques de ce réseau (unitaire ou séparatif). En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
- **Eaux pluviales** : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées.
- **Autres réseaux** : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

2. Dispositions applicables par zone

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau public d'assainissement et sous réserve du résultat d'analyse des sols, les nouvelles constructions doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimum permettant un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et de capacité compatible avec la capacité d'accueil de l'habitation.

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

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de fait des constructions, soit à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux sentes et ruelles existantes.

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

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions neuves ne peut excéder 30% de la surface de la propriété.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 12 mètres au faîtage - 10 mètres à l'acrotère par rapport au terrain naturel initial, soit 3 niveaux habitables (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles aménageables).

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- **Les murs de façade** qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre, briques ou bois) devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.
- **Les ouvrages en saillie** (tels que les balcons...) seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.
- **La toiture** principale du bâtiment doit être composée d'une ou plusieurs pentes symétriques, avec ou sans terrasse accessible de superficie inférieure ou égale à 30% de la surface couverte. Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines (ardoises naturelles, tuiles plates ou tuiles mécaniques petit moule en terre cuite ton brun ou rouge vieilli, de matériaux de synthèse d'aspect, de forme et de couleur strictement identiques).

Pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements, les matériaux autorisés peuvent être en zinc ou en acier de teinte en accord avec les constructions environnantes

- **Les annexes, appentis, vérandas** présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales. Les toitures monopentes de 15° au minimum seront autorisées avec un appui sur un mur ou une construction. Les menuiseries extérieures seront en harmonie de teinte et de forme avec la construction principale.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale...) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

2. Dispositions applicables par zone

Pour les constructions à usage d'activité :

- Les pignons et façades doivent prendre l'aspect de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois.
- Les couleurs utilisées doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Les clôtures :

- Les murs en pierres seront conservés et restaurés à l'identique.
- Afin d'assurer la continuité du bâti sur rue, la clôture en façade pourra comporter un mur en soubassement d'une hauteur maximale de 1,20 mètres. La hauteur ne pourra excéder 1,80 mètres. Seront autorisés les claustras, les lices, les grillages plastifiés montés sur poteaux bois, métalliques ou piliers d'aspect identique à la construction, montés ou non sur un soubassement doublés ou non de plantations partielles ou totales.
- En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne devra excéder 1,80 mètres. Elles seront constituées soit d'un grillage plastifié monté sur poteaux bois, métalliques ou ciment, ou lices doublés ou non de haies végétales champêtres. Seront autorisées les clôtures minérales en bauge ou en appareillage de pierres locales et/ou briques rouges de pays, les clôtures maçonnées recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée en harmonie avec la construction principale
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un traitement d'aspect enduit.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives d'essences locales.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur l'emprise de terrain en dehors des voies et espaces publics.
- Dans l'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places, notamment sous la forme de la participation financière à la réalisation d'un parking public.
- Des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos devront être réalisés lors de la construction d'habitat collectif.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- L'utilisation des essences locales doit être privilégiée.
- Les aires de stationnement accueillant plus de 8 places devront respecter les dispositions minimales de plantation suivantes :
 - Plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
 - Plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essences locales.
- En limite des zones naturelles, les haies devront être composées d'essences correspondant à celles de la zone naturelle limitrophe.

2. Dispositions applicables par zone

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 0,4
- Les constructions répondant à un critère de haute performance énergétique ou utilisant des énergies renouvelables bénéficieront d'une bonification du COS de 30%.

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions applicables aux zones agricoles

2. Dispositions applicables par zone

Zone A

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2.

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

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations classées liées à l'activité agricole
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole et n'engendrent pas de nuisances avec l'habitat existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux différents réseaux publics et privés.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre (les règles A3 à A10 pourront ne pas être appliquées).
- **Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des points de captage (Ap)** les prescriptions du rapport de l'hydrogéologue annexé dans les servitudes d'utilité publique s'imposent.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.
- Les accès devront être le plus éloignés possibles des carrefours, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. L'emprise minimum des accès est fixée à 5 mètres.
- Les caractéristiques de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- L'emprise minimum de la voirie est fixée à 8 mètres.
- Lorsque l'accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se fait à partir de routes nationales ou de chemins départementaux, ces accès doivent être aménagés de manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'accès, situé à 5 mètres en retrait de l'alignement de la voie.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public. Toute extension du réseau sera à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eaux usées** : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées 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

2. Dispositions applicables par zone

prétraitement ou un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera exigé. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

- **Eaux pluviales** : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées
- **Autres réseaux** : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non règlementé

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

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions à usage d'habitation doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres
- Les constructions à usage d'activité doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 15 mètres.

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

- Non règlementé

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

- Non règlementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : 12 mètres au faitage
- Pour les constructions à usage d'activité : 15 mètres.

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

Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.
- Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.
- La toiture principale du bâtiment doit être composée de deux pentes symétriques. Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les annexes, appentis, vérandas présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales.

2. Dispositions applicables par zone

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale...) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Pour les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent prendre l'aspect de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.

Les clôtures :

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives d'essences locales
- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions applicables aux zones naturelles

2. Dispositions applicables par zone

Zone N

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

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

Sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement (plafonné à 30% de la surface de plancher existante) et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes.
- Les constructions et installations nécessaires aux différents réseaux publics et privés.
- Les abris pour animaux, à l'exclusion de tout élevage.
- **Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des points de captage (Npr et Np)** les prescriptions du rapport de l'hydrogéologue annexé dans les servitudes d'utilité publique s'imposent.
- **En zone inondable** : toute construction ou installation autorisées, sous réserve de respecter les dispositions règlementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.
- Les accès devront être le plus éloignés possibles des carrefours, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. L'emprise minimum des accès est fixée à 5 mètres.
- Les caractéristiques de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.
- L'emprise minimum de la voirie est fixée à 8 mètres.
- Les sentes et chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas être occupés par des installations à caractère privé.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- **Eau potable** : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public. Toute extension du réseau sera à la charge du maître d'ouvrage.
- **Eaux usées** : Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement dont dépend la commune. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En respectant les caractéristiques de ce réseau (unitaire ou séparatif). En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.
- **Eaux pluviales** : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

2. Dispositions applicables par zone

- Les techniques alternatives de stockage, traitement et réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sont autorisées.

Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non règlementé

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

- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres

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

- Non règlementé

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

- Non règlementé

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter

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

- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- Les extensions présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales.
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.
- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale...) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives d'essences locales
- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions existantes doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

2. Dispositions applicables par zone

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les aires de stationnement accueillant plus de 8 places devront respecter les dispositions minimales de plantation suivantes :
 - Plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
 - Plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les dépôts, installations nuisantes...Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.
- Les espaces boisés classés sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

3. Annexes

ANNEXES

3. Annexes

Emplacements réservés

N°	Objet	Surface	Bénéficiaire
1	Equipement sportif	Environ 1 900 m ²	Commune
2	Elargissement de voie	Environ 1400 m ²	Commune
3	Elargissement de voie	Environ 400 m ²	Commune

3. Annexes

Définitions

Acrotère	Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.
Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none">- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement- un chemin rural ou un chemin d'exploitation- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Enseigne drapeau	Enseigne perpendiculaire à la façade
Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.

3. Annexes

Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
Surface de plancher	La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment et déduction faite, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des locaux communs, des emprises des volumes vitrés permettant l'utilisation du rayonnement solaire.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.