

Révision du Plan Local d'Urbanisme



4.1 ► LE REGLEMENT

ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME	
<p><i>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire n°..... en date du arrêtant le projet de P.L.U. de la commune de PLEVENON.</i></p> <p><i>Le Président,</i></p>	

Sommaire

Zone Urbaine U.....	3
Zone à urbaniser AU.....	12
Zone naturelle et forestière N.....	29
Zone agricole A.....	19

Zone Urbaine U

U1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

U1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sont :

- les habitations, logement et hébergement ;
- les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- les équipements d'intérêt collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt, compatibles avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.
- La construction de bâtiment annexe¹, type abri de jardin est conditionnée à l'existence d'une habitation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

U1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières, les dépôts de véhicules.

U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

U2.1- Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

-Soit à l'alignement,

¹ **Bâtiments annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

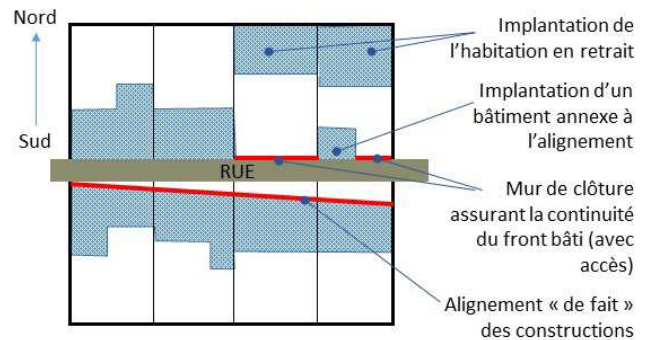
- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles, piscine...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

-Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture ou des dépendances ayant l'aspect et/ou la teinte des pierres locales.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de un mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

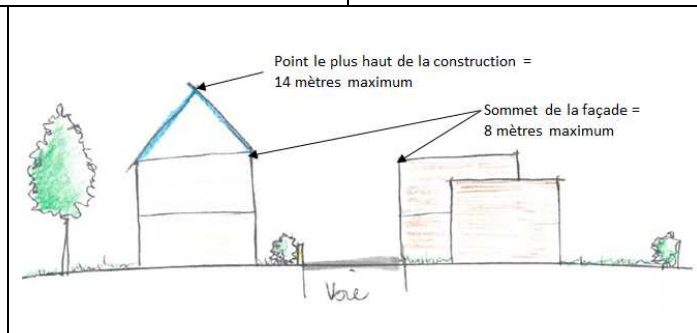
Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée :

	Sommet de façade ²	Point le plus haut de la construction
Habitations, logement, hébergement	8 mètres	14 mètres
Bâtiments annexes ³	5 mètres	8 mètres

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

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel⁴ avant travaux.



Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

U2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

La qualité et la diversité architecturale:

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 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.

² Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

³ **Bâtiments annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

⁴ **Le terrain avant travaux** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Constructions anciennes

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Aspect extérieur :

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale⁵ ou d'une démarche bioclimatique⁶, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région.

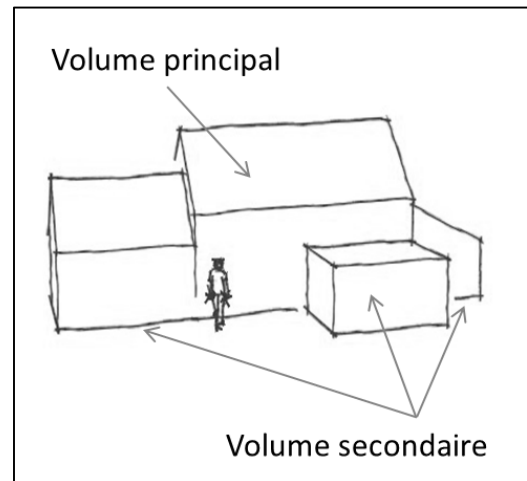
Volumétrie :

Les constructions pourront présenter trois types de volume :

Le « **volume principal** » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus haut.

Le « **volume secondaire** » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîte inférieures à celles du volume principal.

Le « **volume annexe** » est constitué de toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fond parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîte inférieures à celles du volume principal.



Couvertures - Toitures

Le volume principal d'une ou plusieurs constructions devra être couvert d'une toiture à deux pentes et être recouvert d'ardoise, de zinc ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise, sur des pentes de toitures de 40° minimum à 50° maximum.

Les constructions à toit plat ou mono-pente sont tolérées.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum de 40° peut être inférieur pour :

- Les volumes secondaires de la construction,
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les toitures « à la Mansart »,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- La réalisation de toiture terrasse végétalisée.

Les matériaux utilisés pour les toitures présentant une pente inférieure à 40° pourront être les suivants : zinc, bac acier de teinte ardoise, verre ou tout matériau translucide, toiture végétalisée.

L'utilisation de matériau ayant l'aspect et la teinte de tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

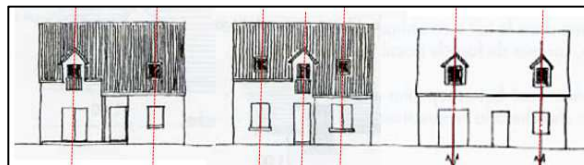
⁵ Sont considérés comme relevant d'une **démarche de création architecturale** les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

⁶ La **démarche bioclimatique** repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

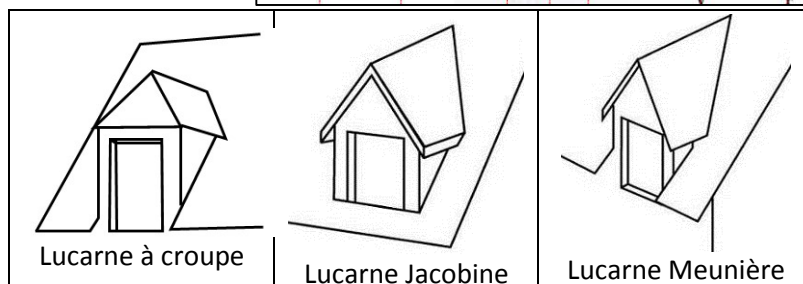
Ouvertures :

Les ouvertures des façades doivent présenter des proportions verticales, correspondant aux proportions observées sur les constructions traditionnelles.

Les proportions des ouvertures des **fenêtres de toits** ne sont pas règlementées. Toutefois, elles devront être axées sur des pleins et des vides, en prolongement de la façade.



Dans le cas d'implantation de **lucarnes**, ces dernières devront présenter les caractéristiques et proportions des lucarnes dites « jacobine » ou « meunière » ou « lucarne à croupe ».



Les vérandas

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront respecter les tonalités observées dans la construction traditionnelle.

La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. Le bois sera naturel ou peint dans les tonalités observées dans la construction traditionnelle.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

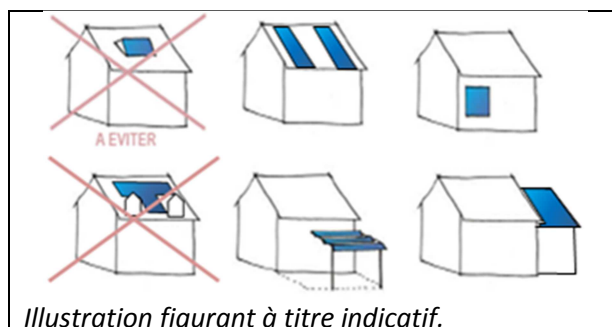


Illustration figurant à titre indicatif.

Les clôtures

Les clôtures nouvelles seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Dans le cas de construction d'un muret, ce dernier devra présenter un traitement identique à la façade de la construction. Les haies vives seront composées d'essences locales⁷ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètres sur la voie et autres emprises publiques.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les clôtures anciennes, implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage seront conservées et restaurées. Elles pourront être rehaussées avec le même matériau dans la limite de la hauteur des clôtures voisines existantes, le cas échéant, ou 1,50 mètres et sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine.

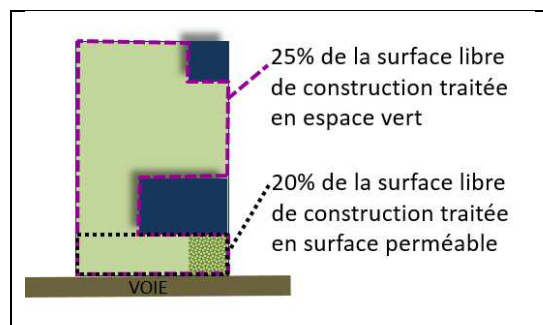
U2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les espaces libres de construction, à l'échelle des lots, devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, de préférence.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts ou perméables pour au moins 20% de leur surface.



Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

U2.4- Stationnement

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

⁷ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églaïtier, 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 Cormier ...

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

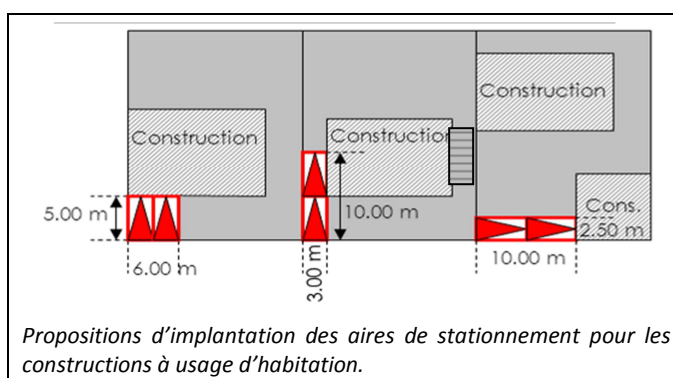
Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;	Non réglementé en zone U.	/
les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

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.

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.



Les obligations suivantes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

U3- Equipement et réseaux

U3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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 (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

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

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

U3.2- Desserte par les réseaux

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, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation du Maire.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications numériques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone à urbaniser AU

AU1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

AU1.1-Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sont :

- les habitations, logement et hébergement ;
- les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- les équipements d'intérêt collectifs et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation, bureau et centre de congrès.
- La construction de bâtiment annexe⁸, type abri de jardin est conditionnée à l'existence d'une habitation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

AU1.2-Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les carrières, les dépôts de véhicules.

AU2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU2.1- Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

⁸ **Bâtiments annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Lorsque le projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

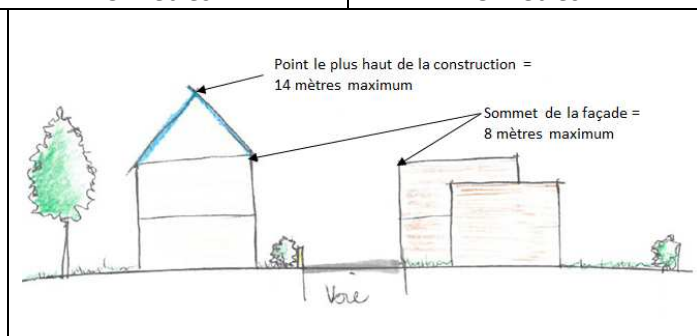
Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée :

	Sommet de façade ⁹	Point le plus haut de la construction
Habitations, logement, hébergement	8 mètres	14 mètres
Bâtiments annexes ¹⁰	5 mètres	8 mètres

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

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel¹¹ avant travaux.



Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

AU2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

La qualité et la diversité architecturale:

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

⁹ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

¹⁰ **Bâtiments annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

¹¹ **Le terrain avant travaux** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 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.

Aspect extérieur :

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale¹² ou d'une démarche bioclimatique¹³, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région.

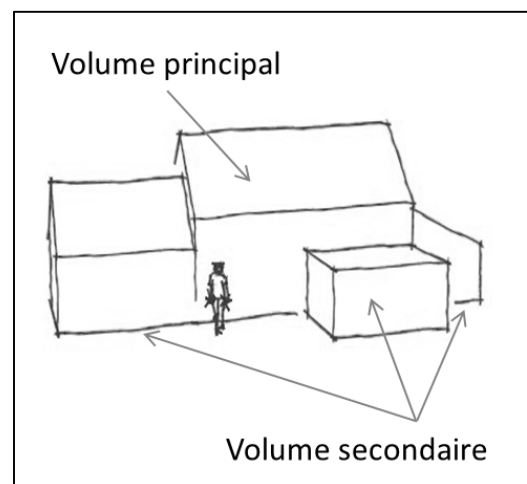
Volumétrie :

Les constructions pourront présenter trois types de volume :

Le « **volume principal** » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.

Le « **volume secondaire** » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le « **volume annexe** » est constitué de toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.



Couvertures - Toitures

Le volume principal d'une ou plusieurs constructions devra être couvert d'une toiture à deux pentes et être recouvert d'ardoise, de zinc ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise, sur des pentes de toitures de 40° minimum à 50° maximum. Les constructions à toit plat ou mono-pente sont tolérées.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum de 40° peut être inférieur pour :

- Les volumes secondaires de la construction,
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les toitures « à la Mansart »,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- La réalisation de toiture terrasse végétalisée.

¹² 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 de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

¹³ La **démarche bioclimatique** repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Les matériaux utilisés pour les toitures présentant une pente inférieure à 40° pourront être les suivants : zinc, bac acier de teinte ardoise, verre ou tout matériau translucide, toiture végétalisée.

L'utilisation de matériau ayant l'aspect et la teinte de tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

Les vérandas

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.



Illustrations

Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront respecter les tonalités observées dans la construction traditionnelle.

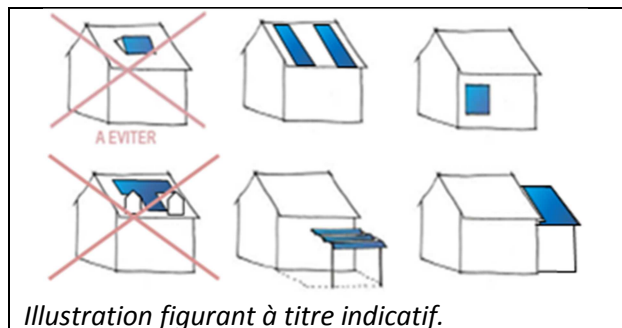
La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. Le bois sera naturel ou peint dans les tonalités observées dans la construction traditionnelle.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.



Les clôtures

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant. Les murets de parpaings nus seront interdits. Les haies vives seront composées d'essences locales¹⁴ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

¹⁴ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églaïtier, 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 Cormier ...

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

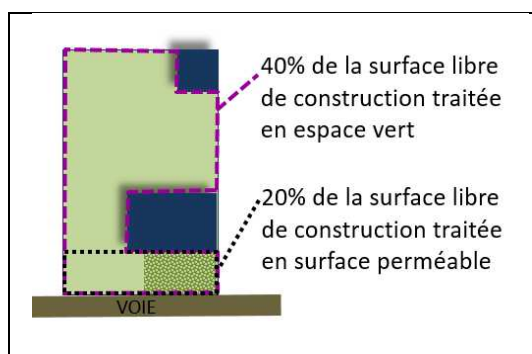
AU2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal¹⁵ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les espaces libres de construction, à l'échelle des lots, devront être traités en espaces verts pour 40% de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, de préférence.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts ou perméables pour au moins 20% de leur surface.



Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

AU2.4- Stationnement

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

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail,	Le stationnement des véhicules	/

¹⁵ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

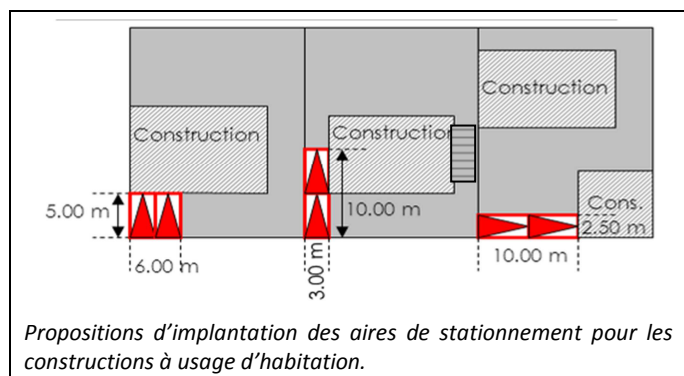
restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;	correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Des aires stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues. Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable	
les équipements d'intérêt collectifs et services publics		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

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.

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.



Les obligations suivantes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

AU3- Equipement et réseaux

AU3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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 (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

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

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

AU3.2- Desserte par les réseaux

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, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation du Maire.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications numériques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone agricole A

A1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1.1- Destinations et sous-destinations

Sont admises :

Les exploitations agricoles, exploitation forestière ; les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou à la diversification de l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les logements de fonction et extension des logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'être compris dans un périmètre de 50 mètres mesurés à partir des murs de l'ensemble des bâtiments composants le siège d'exploitation.

Les extensions des " habitations " sans lien avec l'exploitation agricole ou forestière : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.

Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation, logement et hébergement hôtelier à la condition d'être situé en dehors des espaces proches du rivage, et dans un périmètre de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les changements de destination des constructions existantes, située à plus de 100 mètres de bâtiments et annexes d'exploitations agricoles, exploitation forestière, sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :

- Une surface de la construction de 60 m² au minimum,
- Un accès aisé et sécurisé au bâtiment,
- Une qualité patrimoniale : construction en pierre, composée d'au moins trois pans de mur et une toiture,
- Une desserte en réseaux existante (adduction d'eau potable, électricité,...) et le projet ne devra pas provoquer la nécessité de renforcement des réseaux.
- Un branchement possible au réseau d'assainissement collectif ou une bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPNAF).

Sont admis dans les espaces proches du rivage : les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de

secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1¹⁶ n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur At : Les extensions des commerces de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

En secteur humide : les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les extensions de bâtiments d'exploitation agricole existant sont admises, s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide seront mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visant la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant devront être proposées.

¹⁶ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

A1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article A.1.1.

A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A2.1- Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

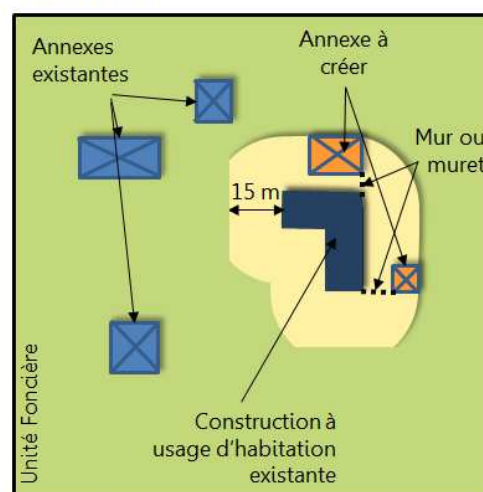
- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Un mur ou un muret devra être édifié entre le bâtiment annexe et la construction à usage d'habitation.

Illustration :



Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée :

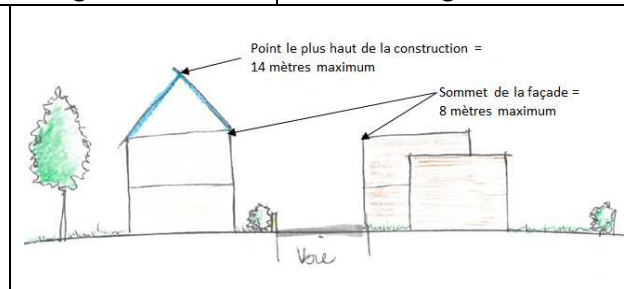
	Sommet de façade ¹⁷	Point le plus haut de la construction
--	--------------------------------	---------------------------------------

¹⁷ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Habitations, logement, hébergement	8 mètres	14 mètres
Bâtiments annexes ¹⁸	5 mètres	8 mètres
Exploitation agricole et forestière	Non réglementé	Non réglementé

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

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel¹⁹ avant travaux.



Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

Emprise au sol des constructions :

L'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale de la construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, avec une surface minimale admise de 20 m² pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 60m².

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation est limitée à 50 m², toutes annexes confondues, durant l'application du présent PLU.

A2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité et la diversité architecturale :

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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 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.

Constructions anciennes

¹⁸ **Bâtiments annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

¹⁹ **Le terrain avant travaux** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Aspect extérieur :

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale²⁰ ou d'une démarche bioclimatique²¹, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région.

Pour les constructions identifiées en application du L.151-19 du code de l'urbanisme,

- * L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage par les figurés ci-contre, sont concernés.

Toute intervention sur ces édifices protégés devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les façades construites en briques ou en pierre apparentes doivent conserver l'aspect de la brique ancienne ou de la pierre. Le format, la façon des joints doivent être respectés et restaurés.

Les éléments de décors et de serrurerie anciens (fer forgé ou fonte) marquises, garde-corps, balcons, grilles, soupiraux et tous les éléments de décor seront conservés et restaurés.

Lors des réfections de toiture, tous les ouvrages de toiture et autres accessoires (crêtes...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Les superstructures maçonnées émergentes des toitures ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.

Construction à destination d'habitations et de logements :

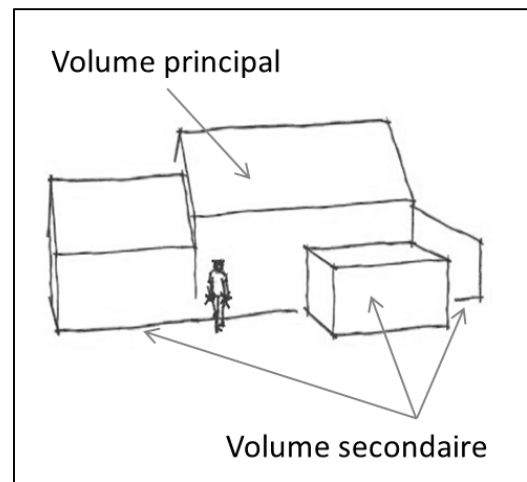
Volumétrie :

Les constructions pourront présenter trois types de volume :

Le « **volume principal** » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus haut.

Le « **volume secondaire** » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le « **volume annexe** » est constitué de toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.



Couvertures - Toitures

Le volume principal d'une ou plusieurs constructions devra être couvert d'une toiture à deux pentes et être recouvert d'ardoise, de zinc ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise, sur des pentes de toitures de 40° minimum à 50° maximum.

²⁰ 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 de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

²¹ La **démarche bioclimatique** repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum de 40° peut être inférieur pour :

- Les volumes secondaires de la construction,
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les toitures « à la Mansart »,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- La réalisation de toiture terrasse végétalisée.

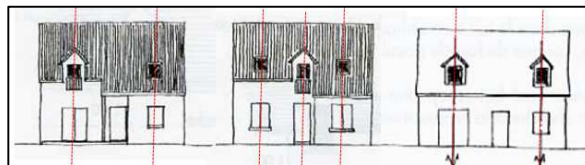
Les matériaux utilisés pour les toitures présentant une pente inférieure à 40° pourront être les suivants : zinc, bac acier de teinte ardoise, verre ou tout matériau translucide, toiture végétalisée.

L'utilisation de matériau ayant l'aspect et la teinte de tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

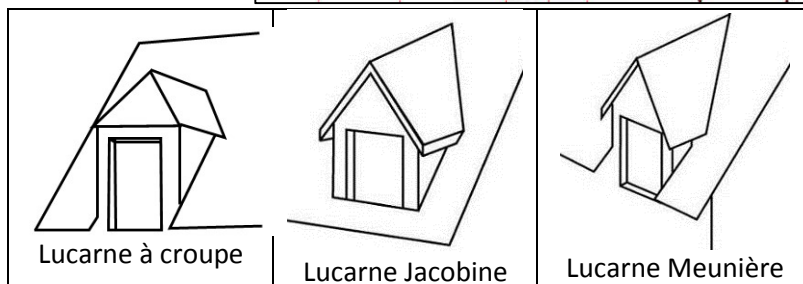
Ouvertures :

Les ouvertures des façades doivent présenter des proportions verticales, correspondant aux proportions observées sur les constructions traditionnelles.

Les proportions des ouvertures des **fenêtres de toits** ne sont pas règlementées. Toutefois, elles devront être axées sur des pleins et des vides, en prolongement de la façade.



Dans le cas d'implantation de **lucarnes**, ces dernières devront présenter les caractéristiques et proportions des lucarnes dites « jacobine » ou « meunière » ou « lucarne à croupe ».



Les vérandas

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les tonalités observées dans la construction traditionnelle. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. Le bois sera naturel ou peint dans une tonalité soutenue respectant les tonalités observées dans la construction traditionnelle.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

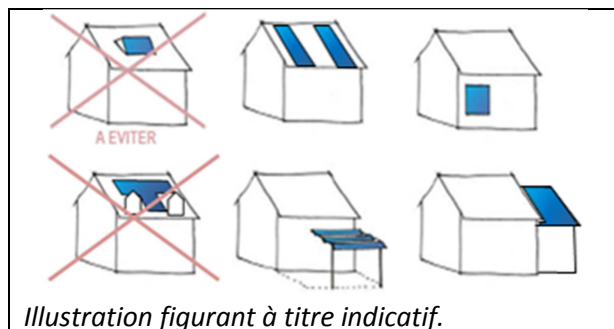


Illustration figurant à titre indicatif.

Les clôtures

Les clôtures nouvelles seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Dans le cas de construction d'un muret, ce dernier devra présenter un traitement identique à la façade de la construction. Les haies vives seront composées d'essences locales²² et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les clôtures anciennes, implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage, seront conservées et restaurées. Elles pourront être rehaussées avec le même matériau dans la limite de la hauteur des clôtures voisines existantes, le cas échéant, ou 1,50 mètres et sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine.

Construction à destination d'activités :

Volumétrie :

Les constructions doivent présenter des volumes simples.

Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'un enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes.

²² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, 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 Cormier ...

Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux. Les couleurs vives sont autorisées, elles seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

A2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal²³ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

A2.4- Stationnement

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

A3- Equipement et réseaux

A3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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 et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

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

²³ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

A3.2- Desserte par les réseaux

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, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation du Maire.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications numériques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attentes de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de

retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone naturelle et forestière N

N.1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

N1.1- Destinations et sous-destinations

Sont admises en zone N, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres des bâtiments d'exploitation agricole et forestière :

Les extensions limitées des "habitations" : Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre les bâtiments agricoles et la construction.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation, logement et hébergement hôtelier, et dans un périmètre de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Les changements de destination des constructions existantes sous réserve du respect des critères cumulatifs suivants :

- Une surface de la construction de 60 m² au minimum,
- Un accès aisé et sécurisé au bâtiment,
- Une qualité patrimoniale : construction en pierre, composée d'au moins trois pans de mur et une toiture,
- Une desserte en réseaux existante (adduction d'eau potable, électricité,...) et le projet ne devra pas provoquer la nécessité de renforcement des réseaux.
- Un branchement possible au réseau d'assainissement collectif ou une bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Sont admis en secteur NL et dans les espaces proches du rivage : les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- c) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1²⁴ n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
- d) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur NLC : seul sont admises la réfection et l'extension limitée des bâtiments existants, à hauteur de 30% de l'emprise au sol de la construction existante au moment de l'approbation du présent PLU, des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice de l'activité de camping existante à la date d'approbation du PLU.

Seules sont admises dans la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées à l'article L.121-17 du code de l'urbanisme, sera soumise à enquête publique.

En secteur humide : les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

N1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article N.1.1.

Les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux, sauf les constructions et installations mentionnées à l'article N.1.1.

²⁴ L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N2.1- Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

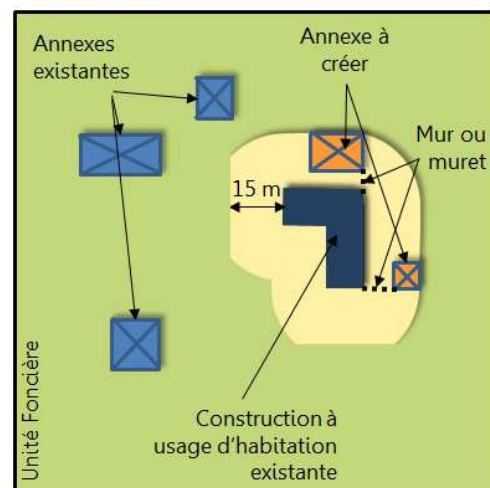
- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 2 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone N :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Un mur ou un muret devra être édifié entre le bâtiment annexe et la construction à usage d'habitation.

Illustration :



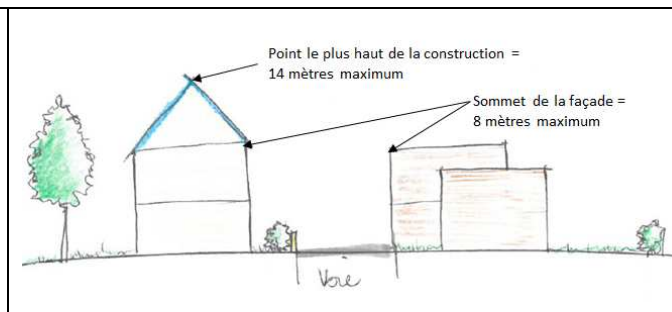
Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée :

	Sommet de façade ²⁵	Point le plus haut de la construction
Habitations, logement, hébergement	8 mètres	14 mètres
Bâtiments annexes ²⁶	5 mètres	8 mètres
En secteur NLc	La hauteur est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes	

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

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel²⁷ avant travaux.



Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

Emprise au sol des constructions :

L'extension des habitations existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale de la construction existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, avec une surface minimale admise de 20 m² pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 60m².

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation est limitée à 50 m², toutes annexes confondues, durant l'application du présent PLU.

En secteur NLc : l'extension des constructions est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.

N2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères**La qualité et la diversité architecturale:**

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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

²⁵ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

²⁶ **Bâtiments annexes :** Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

²⁷ **Le terrain avant travaux** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

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 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.

Constructions anciennes

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Aspect extérieur :

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale²⁸ ou d'une démarche bioclimatique²⁹, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région.

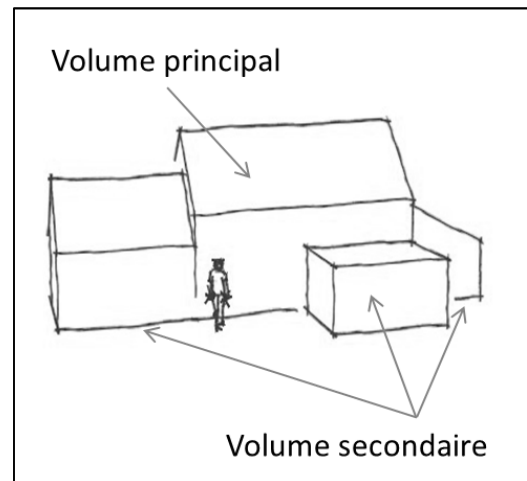
Volumétrie :

Les constructions pourront présenter trois types de volume :

Le « **volume principal** » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus haut.

Le « **volume secondaire** » caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le « **volume annexe** » est constitué de toute construction non attenante au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds parcellaire et présentant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.



Couvertures - Toitures

Le volume principal d'une ou plusieurs constructions devra être couvert d'une toiture à deux pentes et être recouvert d'ardoise, de zinc ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise, sur des pentes de toitures de 40° minimum à 50° maximum.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum de 40° peut être inférieur pour :

- Les volumes secondaires de la construction,
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les toitures « à la Mansart »,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

²⁸ 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 de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

²⁹ La **démarche bioclimatique** repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

- La réalisation de toiture terrasse végétalisée.

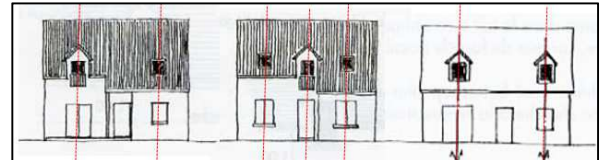
Les matériaux utilisés pour les toitures présentant une pente inférieure à 40° pourront être les suivants : zinc, bac acier de teinte ardoise, verre ou tout matériau translucide, toiture végétalisée.

L'utilisation de matériau ayant l'aspect et la teinte de tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

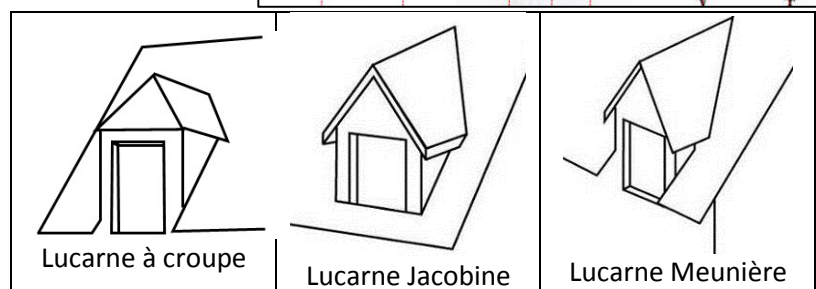
Ouvertures :

Les ouvertures des façades doivent présenter des proportions verticales, correspondant aux proportions observées sur les constructions traditionnelles.

Les proportions des ouvertures des **fenêtres de toits** ne sont pas règlementées. Toutefois, elles devront être axées sur des pleins et des vides, en prolongement de la façade.



Dans le cas d'implantation de **lucarnes**, ces dernières devront présenter les caractéristiques et proportions des lucarnes dites « jacobine » ou « meunière » ou « lucarne à croupe ».



Les vérandas

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Matériaux - parements - enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront respecter les tonalités observées dans la construction traditionnelle. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. Le bois sera naturel ou peint dans les tonalités observées dans la construction traditionnelle.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

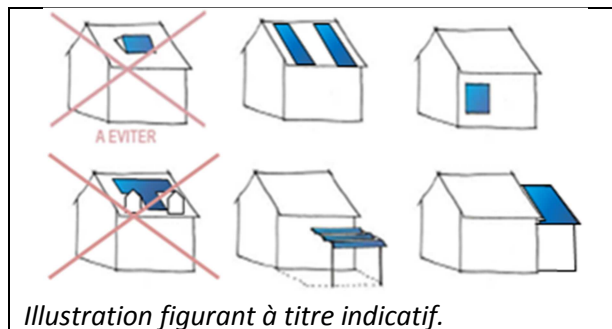


Illustration figurant à titre indicatif.

Les clôtures

Les clôtures anciennes, implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage, seront conservées et restaurées. Elles pourront être rehaussées avec le même matériau dans la limite de la hauteur des clôtures voisines existantes, le cas échéant, ou 1,50 mètres et sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine.

Les clôtures nouvelles seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Dans le cas de construction d'un muret, ce dernier devra présenter un traitement identique à la façade de la construction. Les haies vives seront composées d'essences locales³⁰ et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Projet de construction de bâtiment d'activités, agricole, commerciale ou artisanale :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

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

N2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et

³⁰ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églaier, 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 Cormier ...

normal³¹ et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

N2.4- Stationnement

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

N3- Equipement et réseaux

N3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

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 et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

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

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

N3.2- Desserte par les réseaux

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, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau

³¹ On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.

d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation du Maire.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications numériques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attentes de collecte.