

La zone agricole : A

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle s'étend essentiellement à l'ouest et au sud-ouest du territoire communal.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Un **secteur Ah** qui concerne des constructions situées dans la zone agricole mais qui n'ont plus d'usage agricole. Il s'agit de permettre leur préservation et leur évolution limitée.
- Un **secteur Ad** qui concerne les constructions agricoles qui pourraient faire l'objet d'une diversification de l'activité. Il s'agit de trois sites d'exploitation agricole pouvant pratiquer la vente directe aux consommateurs de produits agricoles.
- Un **secteur Ap** où pour des raisons de protection paysagère, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Ce secteur concerne l'extrémité est du territoire communal traversé par une voie d'entrée d'agglomération (RD943). Cet espace accueille cinq sites d'habitat isolé pour lesquels il s'agit d'autoriser au plus près des constructions existantes des annexes et des extensions strictement limitées. Ces sites sont par conséquent classés dans le secteur Ah.

Les abords de la RD943, de la RD37 et de l'autoroute A10 sont concernés par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de terrains argileux :

- *le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation ;*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

A-ARTICLE 1 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Est de plus interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

A-ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****Sont admises à condition :**

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole principale tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme de produits de l'exploitation ;
- les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantées à proximité du site de cette exploitation ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (bassin d'orage...), et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ; y sont notamment admises les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3^{ème} voie de l'A10 ;

Mise en
compat.
A10

- les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

Révision
allégée
n°1

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation ;

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant ;

Révision
allégée
n°1

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue ;

- une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L L 151-19 du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial ;
- tout aménagement peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
- les aménagements, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation est justifiée par leur fonctionnement ; y sont notamment admises les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3^{ème} voie de l'A10 ;

Mise en
compat.
A10

De plus, dans le **secteur Ad** sont de plus autorisés :

- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et participant à la diversification de l'activité agricole (gîte, chambre d'hôtes, séjour à la ferme ...) ;
- les abris de jardin dont la surface de plancher n'excède pas 10m².

De plus Dans le **secteur Ah**, sont autorisées :

- l'extension des constructions existantes n'ayant pas une vocation agricole à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes dans la limite de 30% de l'emprise au sol ;
- le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - que les bâtiments visés présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que le gros œuvre (incluant la charpente) ne soit pas modifié (sauf pour la réalisation de portes et fenêtres) ;
 - que le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ;
- le changement de destination en bâtiment agricole des bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- les abris de jardin dont la surface de plancher n'excède pas 10m².

Dans le **secteur Ap**, seuls sont autorisés, d'une part les serres agricoles et d'autre part les ouvrages, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont le fonctionnement justifie leur présence dans la zone.

A-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité et des engins agricoles.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

A-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire si ce dernier existe au droit du terrain pour toute construction à usage d'habitation et pour toute construction ou installation qui le requiert.

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règles en vigueur.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'assainissement pluvial. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

A-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas défini de superficie minimale des terrains constructibles.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

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

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision
allégée
n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

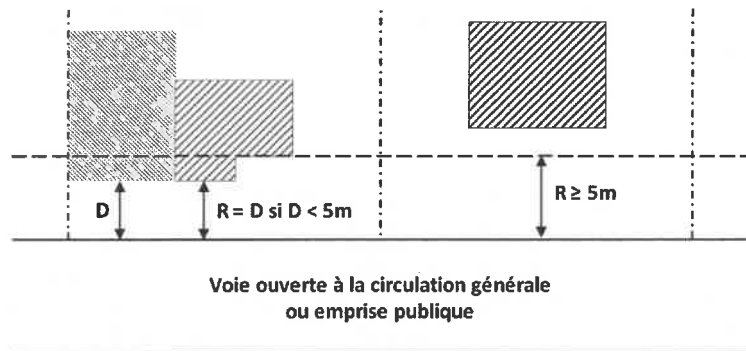
Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article A – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Les constructions doivent être implantées soit (cf. schéma A-6) :

- à une distance d'au moins 5 mètres des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques,
- en s'alignant sur une construction voisine, en bon état, sur le terrain ou sur un terrain contigu.

SCHÉMA A-6



— Limite des voies ou emprises publiques

--- Recul minimum des constructions

▨ Construction nouvelle

▩ Bâti existant

R = retrait à l'implantation des constructions nouvelles

D = distance des constructions existantes par rapport aux voies ou emprises publiques

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Dispositions applicables par rapport aux grandes infrastructures routières :

Le long des grandes infrastructures routières, l'implantation des constructions doit respecter le recul suivant :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A10 et du boulevard périphérique RD37,
- 75 mètres de l'axe de la RD943.

Exceptions :

Le long de ces voies, une implantation différente est admise :

- pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- pour les réseaux d'intérêt public,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dispositions applicables par rapport au domaine public ferroviaire :

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins 20 mètres de la limite d'emprise ferroviaire.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires de la Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

A-ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Définitions*Limite séparative :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être implantées (cf. schéma A-7.1) :

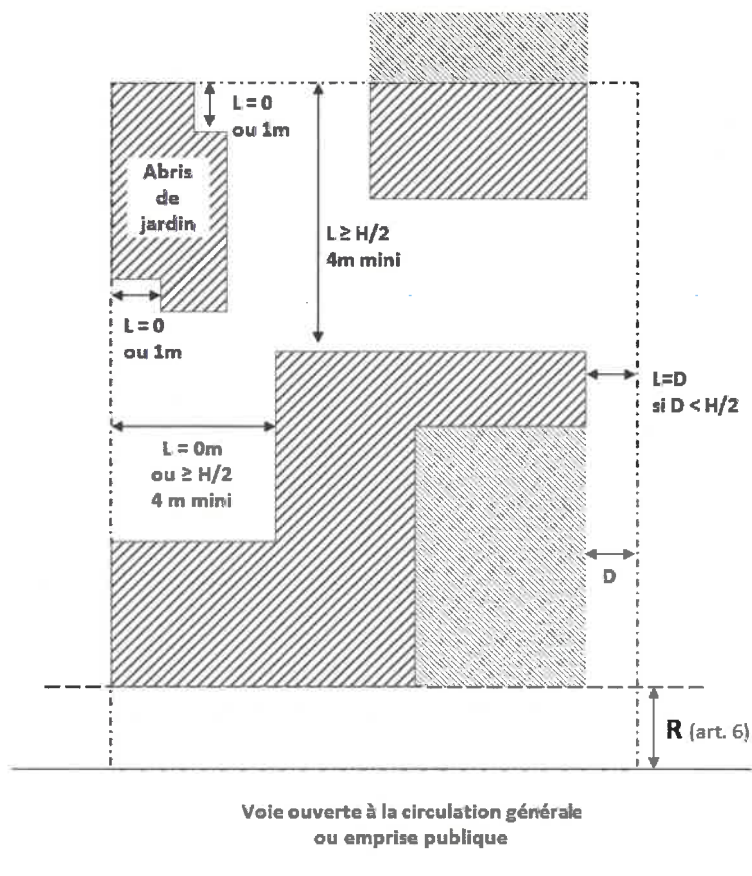
- soit en limite séparative,
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain,
- soit en retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimal aux distances séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres (cf. schéma A-7.2).

SCHEMA A-7.1



--- Limite séparative

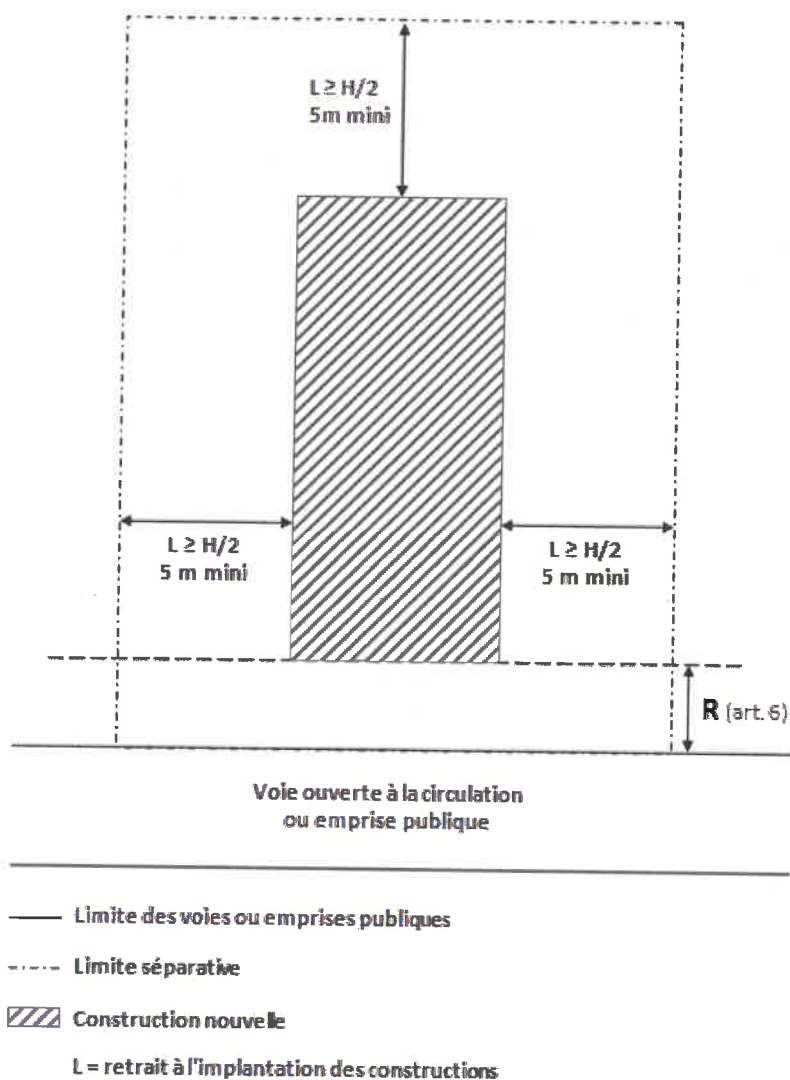
▨ Construction nouvelle

▨ Bâti existant

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

SCHEMA A-7.2



Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Dispositions particulières :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Révision
allégée
n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article A - 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

A-ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble du secteur Ah du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont l'ensoleillement) soient respectées.

Révision
allégée
n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article A- 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

Modif.
n°3

- décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;
- marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;
- dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs) ;
- dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;
- constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :

- du **secteur Ah** dans lequel l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.

- du **secteur Ad** dans lequel les constructions sont limitées à 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.

Révision
allégée
n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article A – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

A-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Hauteur :

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement au point le haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature (corniche, acrotère, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de :

- RDC+1 soit 6 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- RDC+1+C soit 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions ou installations, la hauteur maximale est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les **secteurs Ah et Ad**, la hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

A-ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin et une même unité de matériaux.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets de murs aveugles.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Toitures

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 30° et 45° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance)

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées. Les formes et tailles traditionnelles de la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations...)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râdeaux, etc. destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux.

De plus, dans le **secteur Ah et Ad** :

Les clôtures sur les voies et emprises publiques sont constituées soit par :

- un muret de hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive,
- un mur.

Les clôtures en limites séparatives sont constituées par un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport à la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès, pour construire un bâtiment à l'alignement ou pour contraintes techniques fortes liées à leur état.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Les saillies et installations techniques

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

A-ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet.

A-ARTICLE 13 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

La commune étant concernée de façon répétitive par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supra-communal définissant la localisation exacte, l'importance et la nature des risques, il est imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Au sein des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage agricole et naturel ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Révision
allégée
n°1

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

***Rappel :** Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

De plus, dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

A-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

