Département
de la Sarthe

Commune de
La Fresnaye-
sur-chedouet

Règlement

3

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du : 31-8-2004

Sous Préfecture
- 9 SEP. 2004
de Mamers

sce
B.P. 10703
44307 Nantes Cedex 3
Tél : 02.40.68.79.00

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 1

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....9

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA.....10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB.....18
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ.....26

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....33

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....34
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU.....42

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....45

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....46

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....54

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....55

JBA/SBO/01173_reglement/ 12.08.04

© sce / juin 2002

TITRE I · DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA FRESNAY SUR CHEDOUET.

Enumération des occupations et utilisations des sols soumises à autorisation

- les clôtures (articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 130 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- les lotissements (articles L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- les installations classées (loi du 19 juillet 1976).
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs (articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- les carrières.
- les démolitions (articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

a) Dispositions législatives

Art. L. 111-9 L'autorité "compétente" peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Art. L. 111-10 Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par "l'autorité compétente" et que les terrains affectés ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Art. L. 421-4 Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

b) Dispositions réglementaires

Art. R. 111-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Art. R. 111-3.2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4 Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gène pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111-14.2 Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions d'un Schéma Directeur intéressant les agglomérations nouvelles approuvé avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

Art. R. 111-21 Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

Nota Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines comprennent :
- les zones UAa, UAb, UBa, UBb, et UZ.

Les zones à urbaniser comprennent :
- les zones 1AUa, 1AUb, 2AUa et 2AUz.

Les zones naturelles et forestières comprennent :
- les secteurs Ne, Nf et Nv.

Leur délimitation est reportée sur les documents graphiques réglementaires figurant au dossier.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître plusieurs éléments, conformément aux articles R. 123.11 et R. 123.12 du Code de l'Urbanisme :

Les secteurs susceptibles d'être touchés par les inondations

Des secteurs inondables sont figurés au plan conformément à la légende. L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont compris et aux prescriptions particulières ci-après.

1. Toute construction nouvelle y est interdite, de même que les sous-sols.

2. Les remblaiements ainsi que l'établissement de murs de clôture peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

3. Dans le cas d'extensions, améliorations ou surélévations, celles-ci seront autorisées sous réserve que :

- les travaux ne permettent pas de création de logement nouveau,
- un niveau refuge d'au moins 20 m² à l'abri des plus hautes eaux connues soit prévu ou existe,
- l'emprise au sol n'excède pas 20 m².
- la face inférieure des planchers des pièces habitables soit établie à une cote supérieure d'au moins trente centimètres (30 cm) à la cote des plus hautes eaux connues ; les parties des locaux situées au-dessous des plus hautes eaux ne doivent contenir aucun compteur à eau, gaz ou électricité, ni aucune installation des chaudières, moteurs, machines fixes dont les détériorations en cas d'inondations pourraient créer une situation dangereuse.

Les terrains classés par le plan comme boisé à conserver ou à créer font l'objet de dispositions spéciales. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts font l'objet de dispositions spéciales. Ils sont repérés au plan par des croisillons fins.

Les schémas d'organisation interne indicatifs **et les accès** des zones d'urbanisation future sont représentés au plan par des tirets et des pointes de flèche.

Les éléments paysagers à protéger en vertu de l'article L. 123.1 7° du Code de l'Urbanisme.
Les éléments paysagers à protéger sont des haies dont l'implantation doit être conservée pour des motifs écologiques (présence d'arbres à Osmoderma Eremita), cynégétiques, économiques, esthétiques... Tous travaux de démolition totale ou partielle seront soumis à une autorisation préalable aux travaux de démolition. Elles pourront par exemple être détruites sur quelques mètres en cas de projet d'infrastructure routière (voirie et aménagements cyclables) ou piétonnes (chemins).

Les cheminements à préserver sont représentés par un pointillé.

L'axe d'ancrage des façades implique l'obligation de respecter un recul fixe pour les constructions nouvelles par rapport à cet axe ("fixe", c'est-à-dire ni "minimum", ni "maximum", toutefois, le corps du règlement peut spécifier une marge de retrait par rapport à cette limite).

Les portions de voies aux abords desquelles les constructions pourront s'implanter à 1 mètre de la limite du domaine public sont représentées par un trait sinusoïdal.

Les portions de voies sur lesquelles les constructions nouvelles **autres qu'agricoles ne peuvent avoir accès** sont représentées par un alignement de croix.

La **zone de carrières** est représentée par des pointillés.

Article 4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une d'une des règles 3 à 13 des titres II et III du présent règlement pourront être autorisées dans les conditions prévues à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme. Elles supposent, outre le faible dépassement de la norme, un motif résultant de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Des adaptations spéciales pourront être autorisées dans les mêmes conditions pour des constructions à caractère exceptionnel et d'intérêt général (transformateur, châteaux d'eau, monuments, églises, etc. ...) si les dispositions du présent règlement apparaissent inadaptées à leur cas. Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Article 5 - Bâtiments sinistrés

En vertu de l'article L.111-3. Du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 6 - Ouvrages spécifiques

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

- les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'intérêt public

- et certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles des différents règlements de zones.

Article 7 - Patrimoine archéologique

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :
"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie" (Direction Régionale des Affaires Culturelles, LE MANS).

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Le décret d'application n°2000-89 du 16 janvier 2002 précise les mesures préventives pouvant être prises par l'Etat au titre de l'archéologie préventive. L'article 1er prévoit que :
« les opérations d'aménagement de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après l'accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique (…) »

Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

TITRE II · DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à la partie agglomérée la plus ancienne, à savoir le bourg, le village des Ventes du Four et le Launay.

Le tissu urbain y est dense, les constructions sont édifiées en ordre continu le long des voies. Le tout présente un aspect architectural assez typé.

Le secteur UAa est desservi par le réseau d'assainissement collectif, le secteur UAb ne l'est pas (le Launay).

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'entrepôt (y compris les garages morts collectifs), d'activités industrielles et agricoles.

2. Les constructions, extensions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou l'état des équipements.

3. L'exploitation de carrières.

4. Les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'équipement ou de construction autorisés.

5. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

6. Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

7. Les dépôts de véhicules.

8. Toute installation susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés,
- soit par des roulottes ou caravanes, à moins qu'elles ne soient uniquement mises en garage pendant la période de non utilisation sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

9. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2.

10. Le creusement de nouveaux plans d'eau, excepté ceux à usage agricole, de bassin d'orage, piscicoles et de loisirs ouverts au public.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La création, l'aménagement, l'extension d'installations classées ou non pour la protection de l'environnement ne seront autorisés que sous réserve qu'elles s'apparentent au commerce de détail ou au petit artisanat, et qu'elles se situent, sauf pour la partie commerce ou en cas de réutilisation d'un bâtiment existant, dans des bâtiments n'excédant pas 100 m² d'emprise au sol.

Toute construction nouvelle ou extension ne sera autorisée que sous réserve de respecter une distance au moins égale à 7 mètres par rapport aux limites de la forêt de Perseigne répertoriée en espace boisé classé. De même, pour les remblais et déblais, une distance au moins égale à la hauteur des terrassements + 1 mètre devra être respectée par rapport aux dites limites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 3 – Voirie et accès

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de trois habitations devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des riverains. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3. Cheminements

Concernant les chemins à préserver figurant aux documents graphiques du présent règlement, toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Electricité et téléphone

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau en secteur UAb, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La dispersion des eaux usées ne pourra s'exercer dans les fossés des voies.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

En secteur UAa, il n'est pas fixé de superficie minimale.

En secteur UAb, pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dans le secteur UAa du bourg

Les constructions s'implanteront avec 70 % au moins de leur façade sur la limite d'emprise de la voie de desserte. Toutefois, dans le cas où un premier bâtiment respecte déjà l'implantation sur la limite d'emprise, les constructions nouvelles pourront être implantées avec un recul supérieur.

Un recul de la façade jusqu'à 6 m maximum de la limite d'emprise pourra cependant être admis si le projet prévoit l'édification d'un mur de maçonnerie plein d'une hauteur minimale de 1 m.

2. Dans les secteurs UAa et UAb des Ventes du Four

Les constructions observeront un recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, les constructions prenant accès sur les portions de voie marquées par des zigzag sur les documents graphiques du présent règlement, pourront s'implanter jusqu'à un mètre de la limite d'emprise du domaine public.

Toutefois, le long des axes d'ancrage inscrits aux documents réglementaires du présent règlement, tout bâtiment principal ne pourra être autorisé avec un recul inférieur à 20 mètres de la limite d'emprise publique.

3. Toutefois, dans l'ensemble de la zone UA

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes sur l'unité foncière elle-même ou sur l'unité foncière voisine peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, la construction projetée devra être implantée à une distance de la limite séparative inférieure à la moitié de la hauteur totale de la construction (d = H/2) et jamais à moins de 3 m de ladite limite.

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes sur l'unité foncière elle-même peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Pour les bâtiments d'activité, des reculs différents pourront être prescrits pour tenir compte de conditions d'exploitation et de sécurité.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la valeur d'un niveau en tout point de l'égout de toiture plus combles aménageables. Toutefois des hauteurs supérieures pourront être autorisées chaque fois qu'une construction plus élevée sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine le justifiera.

Le rehaussement des constructions existantes sera autorisé dans les mêmes conditions.

La dalle du rez-de-chaussée devra être située au niveau du terrain naturel.

Article UA 11 - Aspect extérieur - clôtures

1. Bâtiments

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- l'implantation des bâtiments,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- la forme des toitures,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

Toute architecture de type étrangère à la région est interdite.
Aussi, excepté pour les bâtiments annexes, les constructions recourant aux matériaux d'aspect bois sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect similaire.

En parements extérieurs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre …) est interdit.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.
La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement, excepté pour les vérandas non visibles depuis les voies publiques.

2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Toute clôture en parpaings devra être enduite et peinte. Leur hauteur ne pourra excéder :

- pour les clôtures sur voie : 1,50 mètres, dont éventuellement un muret haut de 1 mètre maximum,
- pour les clôtures sur limites séparatives et autres emprises publiques que les voies : 2 mètres, dont éventuellement un muret haut de 1 mètre maximum.

Article UA 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Article UA 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

2. Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant écologiques (présence d'arbres à Osmoderma Eremita), l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

3. **Les surfaces non construites sur les terrains privés** seront plantées d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

4. **Il sera exigé** un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

5. **Toute opération d'ensemble** (lotissement ou permis groupé) d'une superficie supérieure à 1 ha devra prévoir 10 % d'espaces plantés communs constituant un ou des ensembles d'au moins 500 m² d'un seul tenant.

6. **Des écrans boisés** pourront être exigés autour des parkings communs.

7. Les haies devront être plantées d'essences locales.

8. Toute construction nouvelle ou extension devra être implantée à une distance d'au moins 3 mètres des **berges des cours d'eau**.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE I I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB couvre les secteurs périphériques de constructions plus récentes. Des espaces non construits restent encore à bâtir.

L'implantation des bâtiments est généralement discontinue, mais respecte un recul par rapport aux voies.

Le secteur UBa est desservi par le réseau d'assainissement collectif, le secteur UBb ne l'est pas.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'entrepôt (y compris les garages morts collectifs), d'activités industrielles et agricoles.

2. Les constructions, extensions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou l'état des équipements.

3. L'exploitation de carrières.

4. Les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'équipement ou de construction autorisés.

5. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

6. Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

7. Les dépôts de véhicules.

8. Toute installation susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés,
- soit par des roulottes ou caravanes, à moins qu'elles ne soient uniquement mises en garage pendant la période de non utilisation sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

9. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2.

10. Le creusement de nouveaux plans d'eau, excepté ceux à usage agricole, de bassin d'orage, piscicoles et de loisirs ouverts au public.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La création, l'aménagement, l'extension d'installations classées ou non pour la protection de l'environnement ne seront autorisés que sous réserve qu'elles s'apparentent au commerce de détail ou au petit artisanat, et qu'elles se situent, sauf pour la partie commerce ou en cas de réutilisation d'un bâtiment existant, dans des bâtiments n'excédant pas 100 m² d'emprise au sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 3 – Voirie et accès

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies nouvelles n'auront pas une emprise au sol inférieure à 6 mètres. Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Elles seront viabilisées et comporteront au moins un accotement aménagé en cheminement piétonnier, ainsi qu'éventuellement un système d'éclairage.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de trois habitations devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des riverains. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les constructions nouvelles autres que celle agricoles ou liées à une activité liée à la route ne pourront avoir accès sur les voies référencées comme telles aux documents graphiques du présent règlement.

3. Cheminements

Concernant les chemins à préserver figurant aux documents graphiques du présent règlement, ou à créer figurant dans les schémas d'aménagement d'ensemble des Orientations d'aménagement, toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Electricité et téléphone

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau en secteur UBb, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d’assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d’assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l’hydrologie du sol. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La dispersion des eaux usées ne pourra s'exercer dans les fossés des voies.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

En secteur UBa, il n'est pas fixé de superficie minimale.

En secteur UBb, pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même ou sur l'unité foncière voisine, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée,

- ou pour permettre la mise en place des systèmes d'assainissement individuels,

- ou dans le cas de création d'un bâtiment d'activité, pour tenir compte des conditions d'exploitation et de sécurité,

Toutefois, le long des axes d'ancrage inscrits aux documents réglementaires du présent règlement, tout bâtiment principal ne pourra être autorisé avec un recul supérieur à 8 mètres de la limite d'emprise publique.

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public…), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, la construction projetée devra être implantée à une distance de la limite séparative inférieure à la moitié de la hauteur totale de la construction (d = H/2) et jamais à moins de 3 m de ladite limite.

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes sur l'unité foncière elle-même peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Pour les bâtiments d'activité, des reculs différents pourront être prescrits pour tenir compte de conditions d'exploitation et de sécurité.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la valeur d'un niveau en tout point de l'égout de toiture plus combles aménageables. Toutefois des hauteurs supérieures pourront être autorisées chaque fois qu'une construction plus élevée sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine le justifiera.

Le rehaussement des constructions existantes sera autorisé dans les mêmes conditions.

La dalle du rez-de-chaussée ne sera pas située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

Article UB 11 - Aspect extérieur - clôtures

1. Bâtiments

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- l'implantation des bâtiments,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- la forme des toitures,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

Toute architecture de type étrangère à la région est interdite.
Aussi, excepté pour les bâtiments annexes, les constructions recourant aux matériaux d'aspect bois sont interdites.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect similaire.

En parements extérieurs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre …) est interdit.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement, excepté pour les vérandas.

2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Toute clôture en parpaings devra être enduite et peinte. Leur hauteur ne pourra excéder :

- pour les clôtures sur voie : 1,50 mètres, dont éventuellement un muret haut de 1 mètre maximum,
- pour les clôtures sur limites séparatives et autres emprises publiques que les voies : 2 mètres, dont éventuellement un muret haut de 1 mètre maximum.

Article UB 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Article UB 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

2. Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant écologiques (présence d'arbres à Osmoderma Eremita), l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

3. **Les surfaces non construites sur les terrains privés** seront plantées d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

4. **Il sera exigé** un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

5. **Toute opération d'ensemble** (lotissement ou permis groupé) d'une superficie supérieure à 1 ha devra prévoir 10 % d'espaces plantés communs constituant un ou des ensembles d'au moins 500 m² d'un seul tenant.

6. **Des écrans boisés** pourront être exigés autour des parkings communs.

7. **Plantations d'alignement le long des voies de circulation** : les voies ayant une emprise d'au moins 12 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 20 mètres. Les voies ayant une emprise de 10 à 12 mètres doivent être plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 20 mètres.

8. **Les haies** devront être plantées d'essences locales.

9. Toute construction nouvelle ou extension devra être implantée à une distance d'au moins 3 mètres des **berges des cours d'eau**.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industrie, commerce, services) qui viennent en complément des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, trouvent plus difficilement place au sein de ces dernières.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ-2.

2. Les constructions à usage agricole.

3. L'exploitation de carrières.

4. Les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'équipement ou de construction autorisés.

5. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

6. Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois, sauf dans les garages collectifs de caravanes.

7. Toute installation susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés,
- soit par des roulottes ou caravanes, à moins qu'elles ne soient uniquement mises en garage pendant la période de non utilisation sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

8. Le creusement de nouveaux plans d'eau, excepté ceux à usage agricole, de bassin d'orage, piscicoles et de loisirs ouverts au public.

Article UZ 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est autorisé sous réserve d'être nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UZ 3 – Voirie et accès

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies nouvelles n'auront pas une emprise au sol inférieure à 6 mètres. Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Elles seront viabilisées et comporteront au moins un accotement aménagé en cheminement piétonnier, ainsi qu'éventuellement un système d'éclairage.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de trois constructions devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

2. Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des riverains. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3. Cheminements

Concernant les chemins à préserver figurant aux documents graphiques du présent règlement, toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Article UZ 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Electricité et téléphone

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Toutefois, compte tenu de la nature des activités autorisées sur la zone, le raccordement à la station d'épuration pourra être imposé. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

Article UZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique des routes départementales, 5 mètres des autres voies.

Pour l’extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées.

Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins de 5 mètres de la limite séparative.

Pour l’extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article UZ 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Toutefois des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

La dalle du rez-de-chaussée ne sera pas située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

Article UZ 11 - Aspect extérieur - clôtures

1. Bâtiments

Les bâtiments seront traités de façon simple et fonctionnelle.

Les terrassements ne créeront pas de remblais d'une pente supérieure à 15 %, sauf cas d'impossibilité technique liée à la nature ou au fonctionnement des installations.

Les constructions seront rectangulaires et les faîtages, lorsqu'ils existeront, seront disposés parallèlement aux plus longues façades, toute variation étant possible à partir de ce modèle.

Les toitures seront de deux pans de pente identique. La pente ne pourra être inférieure à :

- 30° dans le cas de bâtiments de moins de 120 m² d'emprise au sol,
- 14° dans le cas de bâtiments de plus de 120 m² d'emprise au sol.

Dans le cas de bâtiments d'emprise au sol importante, les toitures terrasses seront autorisées.

En parements extérieurs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre …) est interdit.

Les matériaux observeront la colorisation générale de ceux utilisés dans le village. Les matériaux de substitution auront une teinte comprise :

- pour les toitures : noires ou dans la gamme des rouges,
- pour les parements de façades : dans la gamme des pastels à base de brun, ocre, beige et toutes leurs variantes.

Toutefois, un projet se situant hors de ces normes pourra être autorisé s'il a fait l'objet d'une étude de coloration particulière.

Les constructions à usage d'habitation observeront les mêmes prescriptions en matière de volumétrie, pente de toiture et teinte de matériaux.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect similaire.

Toutefois, les vérandas ne sont pas soumises au respect du présent article.

2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Toute clôture en parpaings devra être enduite et peinte.

Article UZ 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Article UZ 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

2. Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant écologiques (présence d'arbres à Osmoderma Eremita), l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

3. Toute unité foncière devra comprendre au moins 10 % d'espaces verts et **les surfaces non construites sur ces terrains privés** seront plantées d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

4. Il sera exigé un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

5. Des écrans boisés pourront être exigés autour des parkings communs et des bâtiments.

6. **Plantations d'alignement le long des voies de circulation** : les voies ayant une emprise d'au moins 12 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 20 mètres. Les voies ayant une emprise de 10 à 12 mètres doivent être plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 20 mètres.

7. **Les haies** devront être plantées d'essences locales.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE III · DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

CARACTERE DES ZONES 1AU

Les zones 1AU sont des zones naturelles, non équipées, réservées à l'urbanisation future avec essentiellement de l'habitat, où certaines opérations peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elles se répartissent en 2 secteurs :
- 1AUa, avec des densités moyennes,
- 1AUb, avec des densités plus faibles.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AU sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les « Orientations d'aménagement ».

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions à usage d'entrepôt (y compris les garages morts collectifs), d'activités industrielles et agricoles.

2. Les constructions, extensions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou l'état des équipements.

3. L'exploitation de carrières.

4. Les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'équipement ou de construction autorisés.

5. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

6. Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

©

7. Les dépôts de véhicules.

8. Toute installation susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés,
- soit par des roulottes ou caravanes, à moins qu'elles ne soient uniquement mises en garage pendant la période de non utilisation sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

9. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2.

10. Le creusement de nouveaux plans d'eau, excepté ceux à usage agricole, de bassin d'orage, piscicoles et de loisirs ouverts au public.

Article 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives

1. La création, l'aménagement, l'extension d'installations classées ou non pour la protection de l'environnement ne seront autorisés que sous réserve qu'elles s'apparentent au commerce de détail ou au petit artisanat, et qu'elles se situent, sauf pour la partie commerce ou en cas de réutilisation d'un bâtiment existant, dans des bâtiments n'excédant pas 100 m² d'emprise au sol.

2. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sont autorisées sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

3. L'aménagement, la reconstruction après sinistre ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification d'annexes et de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (telles que abris de jardin, garages ...) sont autorisées sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant.

4. Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur une superficie minimale d'un hectare, excepté dans le cadre des travaux mentionnés à l'alinéa 3 du présent article, ainsi qu'à la portion résiduelle de secteur non aménagée et de moins de 1 hectare également[1] ; l'opération devra alors porter sur la totalité de l'espace considéré.

[1] il s'agit des secteurs ayant déjà fait l'objet de une ou plusieurs opérations, et dont un espace d'une surface inférieure à 1 hectare reste à aménager dans le cadre d'une dernière opération.

©

SECTION II – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 3 – Voirie et accès

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies nouvelles n'auront pas une emprise au sol inférieure à 6 mètres. Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Elles seront viabilisées et comporteront au moins un accotement aménagé en cheminement piétonnier, ainsi qu'éventuellement un système d'éclairage.

Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de trois nouvelles habitations devront être aménagées dans leur partie terminale d'un dispositif permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. En outre, elles devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées aux parcelles arrières.

Les voies publiques structurantes devront être cohérentes avec les tracés indicatifs figurant aux documents graphiques du présent règlement.

2. Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des riverains. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues aux documents graphiques du présent règlement (les accès étant indiqués par des flèches).

©

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

3. Cheminements

Concernant les chemins à préserver figurant aux documents graphiques du présent règlement, ou à créer figurant dans les schémas d'aménagement d'ensemble des Orientations d'aménagement, toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Le dimensionnement et le positionnement des réseaux devront être tels qu'ils permettent la desserte des secteurs ou tranches restant à urbaniser.

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2. Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Dans des opérations autorisées de plus 10 lots, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

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

©

Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même ou sur l'unité foncière voisine, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée,
- ou, en secteur 1AUa seulement, pour obtenir une forme urbaine de type central le long des axes structurants repérés aux documents graphiques du présent règlement,
- ou dans le cas de création d’un bâtiment d’activité, pour tenir compte des conditions d’exploitation et de sécurité,

Toutefois, le long des axes d’ancrage inscrits aux documents réglementaires du présent règlement, tout bâtiment principal ne pourra être autorisé avec un recul supérieur à 8 mètres de la limite d'emprise publique.

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public…), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, la construction projetée devra être implantée à une distance de la limite séparative inférieure à la moitié de la hauteur totale de la construction (d = H/2) et jamais à moins de 3 m de ladite limite.

Pour les bâtiments d’activité, des reculs différents pourront être prescrits pour tenir compte de conditions d’exploitation et de sécurité.

Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

©

Article 1AU 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article 1AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la valeur d'un niveau en tout point de l'égout de toiture plus combles aménageables.

Toutefois, en secteur 1AUa et en fonction de leur intégration dans le site, les constructions pourront compter deux niveaux plus combles aménageables sur un seul niveau.

La dalle du rez-de-chaussée ne sera pas située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur - clôtures

1. Bâtiments

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- l'implantation des bâtiments,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- la forme des toitures,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

Toute architecture de type étrangère à la région est interdite.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect similaire.

En parements extérieurs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ...) est interdit.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.
La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement, excepté pour les vérandas.

©

2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Toute clôture en parpaings devra être enduite et peinte. Leur hauteur ne pourra excéder :

- pour les clôtures sur voie : 1,50 mètres, dont éventuellement un muret haut de 1 mètre maximum,
- pour les clôtures sur limites séparatives et autres emprises publiques que les voies : 2 mètres, dont éventuellement un muret haut de 1 mètre maximum.

Article 1AU 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Dans le cas de lotissement ou d'opération groupée, des places supplémentaires seront exigées le long des chaussées ou dans des parkings.

Article 1AU 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

2. Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant écologiques (présence d'arbres à Osmoderma Eremita), l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

3. **Les surfaces non construites sur les terrains privés** seront plantées d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

4. **Il sera exigé** un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

5. En termes **d'espaces verts communs**, toute opération devra respecter les préconisations illustrées à titre indicatif dans les schémas d'aménagement d'ensemble des Orientations d'aménagement.

©

6. **Des écrans boisés** pourront être exigés autour des parkings communs.

7. **Plantations d'alignement le long des voies de circulation** : les voies ayant une emprise d'au moins 12 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 20 mètres. Les voies ayant une emprise de 10 à 12 mètres doivent être plantées, sur un des côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de haute tige tous les 20 mètres.

8. **Les haies** devront être plantées d'essences locales.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

En secteur 1AUa, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

En secteur 1AUb, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25 pour chacune des opérations. Il pourra être réparti de façon différente selon les lots.

©

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

CARACTERE DES ZONES 2AU

Les zones 2AU sont des zones naturelles, non équipées, réservées à l'urbanisation future à moyen ou long terme, avec de l'habitat, des équipements collectifs ou des activités économiques, où certaines opérations seront autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Elles se répartissent en 2 secteurs :
- 2AUa, qui accueillera majoritairement de l'habitat,
- 2AUz, qui accueillera majoritairement des activités.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

S'agissant de zones encore vierges de toute construction, le règlement est très succinct.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sont autorisées sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

SECTION II – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 3 – Voirie et accès

Sans objet.

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur - clôtures

Sans objet.

Article 2AU 12 – Stationnement

Sans objet.

Article 2AU 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

2. Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant écologiques (présence d'arbres à Osmoderma Eremita), l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

3. Les haies devront être plantées d'essences locales.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.

TITRE IV · DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend les terrains de la zone naturelle où il convient de protéger les activités agricoles, elle ne sera pas urbanisée pour d'autres usages que ceux de l'agriculture.

La zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes constructions ou tous nouveaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que :

a) celles nécessaires à l'exploitation agricole (production, élevage, dépôt de matériel, ainsi que transformation, entrepôt et commerce des produits de l'exploitation) ;

b) les habitations et structures d'hébergement liées à l'activité agricole ;

c) les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (télécommunications, assainissement, eau potable, électricité, infrastructures ...).

2. Parmi les installations et travaux divers prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme :
- les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de plus de 10 unités et non soumis à autorisation au titre de la réglementation sur le stationnement des caravanes (R 443.4 et 7),

3. L'aménagement de terrains de camping, excepté le camping à la ferme.

4. Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

5. Les dépôts de véhicules.

6. Toute installation susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés,

- soit par des roulottes ou caravanes, à moins qu'elles ne soient uniquement mises en garage pendant la période de non utilisation sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

7. Les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'équipement ou de construction autorisés ou aux étangs agricoles ou piscicoles.

8. Le creusement de nouveaux plans d'eau, excepté ceux à usage agricole, de bassin d'orage, piscicoles et de loisirs ouverts au public.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives

1. Les habitations mentionnées à l'alinéa 1 b) de l'article 2 A 1 sont autorisées sous réserve :
- d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles (1 logement maximum par chef d'exploitation),
- d'être intégrées dans un ensemble cohérent avec les autres bâtiments implantés ou à implanter sur l'unité foncière,
- et d'être situées soit à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation, soit en zone U, 1AU ou Nv.

Les constructions nouvelles d'annexes isolées sont autorisées sous réserve qu'un bâtiment principal soit déjà implanté sur l'unité foncière, qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de celui-ci et que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 30 m².

2. Les structures d'hébergement mentionnées à l'alinéa 1 b) de l'article 2 A 1 sont autorisées sous réserve d'être à usage agro-touristique d'hébergement de type gîte rural et de ne faire que l'objet d'aménagements de bâtiments existants, dans le respect de la règle de réciprocité rappelée à l'art. L.111.3. du Code Rural. Toutefois, l'extension de leur emprise au sol sera autorisée dans la mesure où la surface hors œuvre brute nouvelle n'excède pas 30 % de la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.

3. Les campings mentionnés à l'article A1 alinéa 3 pourront faire l'objet de constructions sous réserve que la surface hors œuvre brute nouvelle n'excède pas 40 m² par rapport à la surface existante à la date d'approbation du présent règlement.

4. En zone inondable (représentée sur les documents graphiques du présent règlement), toute occupation, construction, installation, clôture est soumise aux prescriptions du P.P.R.I. de la Sarthe pour cette dernière, est interdite en zone inondable du Chédouet.

5. Toute construction nouvelle ou extension ne sera autorisée que sous réserve de respecter une distance au moins égale à 7 mètres par rapport aux limites de la forêt de Perseigne répertoriée en espace boisé classé. De même, pour les remblais et déblais, une distance au moins égale à la hauteur des terrassements + 1 mètre devra être respectée par rapport aux dites limites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 3 – Voirie et accès

1 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des riverains. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions nouvelles autres que celle agricoles ou liées à une activité liée à la route ne pourront avoir accès sur les voies référencées comme telles aux documents graphiques du présent règlement.

3. Cheminements

Concernant les chemins à préserver figurant aux documents graphiques du présent règlement, toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. Cette obligation ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d'assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La dispersion des eaux usées ne pourra s'exercer dans les fossés des voies.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif, devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique des routes départementales, 5 mètres des autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins de 5 mètres de la limite des zones U, AU et N et au moins égale au double de leur propre hauteur.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder la valeur d'un niveau en tout point de l'égout de toiture plus combles aménageables. Toutefois des hauteurs supérieures pourront être autorisées chaque fois qu'une construction plus élevée sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine le justifiera.

Le rehaussement des constructions existantes à usage d'habitation sera autorisé dans les mêmes conditions.

La dalle du rez-de-chaussée ne sera pas située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

Pour les autres constructions, la hauteur à l'égout du toit ne dépassera pas 5 mètres. Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Article A 11 - Aspect extérieur - clôtures

1. Bâtiments

Généralités

Toute architecture de type étrangère à la région est interdite.

Implantation

Afin de préserver au mieux le paysage rural de la Commune, les constructions seront implantées de préférence dans la partie la plus basse ou la moins visible du terrain choisi, ou dans les replis éventuels de terrain, dans la limite des conditions d'exploitation et du bien-être des animaux.

Les bâtiments seront implantés de telle sorte que le faîtage soit parallèle aux courbes de niveau ou aux voies lorsqu'il en existe à proximité. Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les terrassements seront réduits au minimum.

Les talutages ne créeront pas de pente supérieure à 10 % par rapport à celle du terrain naturel.

Les remblais ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1 m par rapport au terrain naturel, exception faite dans le cas de nécessité particulière.

Volume général des bâtiments et toitures

. Constructions à usage d'habitations :

Elles doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- l'implantation des bâtiments,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- la forme des toitures,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte, excepté pour les vérandas.

. Constructions à usage d’activité :

Excepté pour les silos, elles seront couvertes d’une toiture à deux pans de pente identique. Néanmoins les abris et hangars non clos situés sur des terrains dont la pente est supérieure à 10 % pourront être couverts de toiture à un seul pan, dans le sens de la pente.

La pente ne pourra être inférieure à :

- 15 à 20° dans le cas de bâtiments de moins de 120 m² d’emprise au sol,
- 14° dans le cas de bâtiments de plus de 120 m² d’emprise au sol.

En termes de coloris, pour les seules activités agricoles, les toitures devront respecter les principes suivants : différencier, pour les gros volumes, les couleurs de toitures de celles des façades, choisir une couleur plus sombre pour la toiture que pour les murs. Les plaques en fibrociment seront soit teintées dans la masse (couleur noir, bleu ardoise ou rouille) se rapprochant des matériaux traditionnels (tuile plate ou ardoise), soit colorées par pulvérisations de sels métalliques (fer ou manganèse) dans l'eau. L'acier galvanisé doit être utilisé prélaqué dans les mêmes teintes déjà énoncées.

Parements de façade

En parements extérieurs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre …) est interdit.

Les annexes autorisées des constructions à usage d'habitation doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect similaire.

En termes de coloris, les constructions devront respecter les principes suivants : adopter la teinte existante sur les bâtiments déjà en place, éviter les couleurs trop franches et les teintes sables afin que le bâtiment se fonde dans le paysage et opter pour des couleurs discrètes et des teintes naturelles et mates : brun foncé, rouille, noir, bleu ardoise, vert foncé. Les matériaux apparents seront, soit la pierre, soit le bardage en bois, soit le parpaing (jusqu'à 2 mètres) destiné à être enduit avec des teintes proches de celles du sol, soit le bardage de plaques ondulées ou nervurées en fibrociment ou acier galvanisé prélaqué en noir, brun foncé, bleu ardoise, rouille.
L'usage du verre pour les vérandas sera toutefois autorisé.

Les ouvertures seront de teinte foncée en relation avec celle du bâti ancien.

2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Toute clôture en parpaings devra être enduite et peinte.

Article A 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Article A 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

2. Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de

décision étant écologiques (présence d'arbres à Osmoderma Eremita), l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

3. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

4. Une **bonne intégration paysagère** sera exigée autour des bâtiments (écrans boisés), ceci dans le cadre du plan paysager accompagnant le permis de construire.

5. Les haies devront être plantées d'essences locales.

6. Toute construction nouvelle ou extension devra être implantée à une distance d'au moins 3 mètres des **berges des cours d'eau**.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

TITRE V · DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend les terrains de la zone naturelle et forestière.

L'impression naturelle domine largement, avec la présence de quelques petits villages.

Elle comprend trois types de secteurs : Ne, Nf et Nv.

Le secteur Ne comprend les sites naturels de qualité qu'il est nécessaire de préserver et où les restrictions sont fortes en terme de constructions nouvelles.

Le secteur Nf pour la Forêt de Perseigne, est soumis à l'exploitation forestière (elle est par ailleurs soumise au régime forestier).

Le secteur Nv couvre les villages les plus importants de la commune. Les constructions nouvelles y sont autorisées dans les derniers terrains non bâtis.

Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Dans les secteurs, sont interdites les occupations et constructions suivantes :

11.1. En secteur Ne : toute construction nouvelle, exceptés les bâtiments annexes isolés.

11.2. En secteur Nf : toute construction nouvelle, exceptées celles directement liées à l'exploitation forestière, celles nécessaires à l'exploitation de la carrière dans le secteur délimité aux documents graphiques du présent règlement et celles à usage de petits équipements collectifs.

11.3. En secteurs Nv : toute construction nouvelle à usage d'activités, exceptés les bâtiments annexes isolés.

2. Dans l'ensemble des la zone N sont également interdits :

2.1. Les constructions à usage d'entrepôt et d'activités industrielles.

2.2. Les constructions, extensions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou l'état des équipements.

2.3. L'exploitation de carrières, excepté dans le secteur délimité aux documents graphiques du présent règlement.

2.4. Les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'équipement ou de construction autorisés ou aux étangs de loisirs, agricoles ou piscicoles.

2.5. L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

2.6. Parmi les installations et **travaux divers** prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme :

- parcs d'attractions,
- dépôts de véhicules de plus de 10 unités et non soumis à autorisation au titre de la réglementation sur le stationnement des caravanes (R 443.4 et 7),

2.7. Les autres dépôts de toute nature.

2.8. Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

2.9. Toute installation susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés,
- soit par des roulottes ou caravanes, à moins qu'elles ne soient uniquement mises en garage pendant la période de non utilisation sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

2.10. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article N-2 alinéa 5.

2.11. Le creusement de nouveaux plans d'eau, excepté ceux à usage agricole, de bassin d'orage, piscicoles et de loisirs ouverts au public.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les conditions suivantes sont cumulatives

1. Toute construction ne pourra être autorisée que sous réserve d'une bonne intégration au site et de ne pas porter atteinte au caractère de la zone.

2. Les opérations d'aménagement, de surélévation ou de changement de destination de constructions ne seront autorisées que sous réserve de ne pas porter sur des bâtiments qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature, de leur esthétique ou de leur état de dégradation.

3. Les constructions nouvelles d'annexes isolées (exceptées celles à usage agricole) sont autorisées sous réserve qu'un bâtiment principal soit déjà implanté sur l'unité foncière, qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de celui-ci et que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 30 m². Toutefois, les abris pour animaux pourront être autorisés hors de l'unité foncière et à une distance supérieure à 50 mètres dès lors que leur surface n'excédera pas 20 m².

4. Les constructions à usage d'équipements collectifs en secteurs Ne ou Nf sont autorisées sous réserve que leur surface hors œuvre brute n'excède pas 30 m².

5. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées seulement si l'activité est liée à l'exploitation forestière, agricole (dans le cas d'extension) ou des carrières et qu'elles restent compatibles avec la tranquillité et la salubrité du secteur, ainsi qu'avec l'état des équipements.
Les opérations d'exploitation et d'extraction du sous-sol, ainsi que l'aménagement d'installations classées qui y sont liées, sont autorisées sous réserve d'être incluses dans le secteur "Zone de carrières" figurant aux documents graphiques du présent règlement.

6. En zone inondable (représentée sur les documents graphiques du présent règlement), toute occupation, construction, installation, clôture est soumise aux prescriptions du P.P.R.I. de la Sarthe pour cette dernière, est interdite en zone inondable du Chédouet.

7. Toute opération portant sur un site archéologique (ou sur ses franges) devra faire l'objet de prescriptions telles que mentionnées à l'article 7 du titre 1 du présent règlement.

8. Toute construction nouvelle ou extension ne sera autorisée que sous réserve de respecter une distance au moins égale à 7 mètres par rapport aux limites de la forêt de Perseigne répertoriée en espace boisé classé. De même, pour les remblais et déblais, une distance au moins égale à la hauteur des terrassements + 1 mètre devra être respectée par rapport aux dites limites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 3 – Voirie et accès

1. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies à créer desservant plus de trois logements n'auront pas une emprise au sol inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces largeurs peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

2. Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des riverains. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En particulier, dans le secteur Nv de la Bauge, toute construction nouvelle à implanter au Sud de la R.D. 16 ne pourra avoir accès à cette voie et devra être desservie par la V.C. 4.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les constructions nouvelles autres que celle agricoles ou liées à une activité liée à la route ne pourront avoir accès sur les voies référencées comme telles aux documents graphiques du présent règlement.

3. Cheminements

Concernant les chemins à préserver figurant aux documents graphiques du présent règlement, toute construction, installation et occupation devra respecter les cheminements à préserver et s'accompagner de la création de ceux n'existant pas encore sur l'unité foncière concernée par la demande.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau. Cette obligation ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Pour certains effluents nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises. Pour les constructions nouvelles nécessitant un système individuel d’assainissement par épandage, il conviendra de vérifier que le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d’assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l’hydrologie du sol. Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La dispersion des eaux usées ne pourra s'exercer dans les fossés des voies.

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'assainissement des eaux usées dans de bonnes conditions.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique des routes départementales, 5 mètres des autres voies.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée :

- notamment lorsqu'il existe sur l'unité foncière elle-même ou sur l'unité foncière voisine, des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme,

- ou pour permettre la mise en place des systèmes d'assainissement individuels,

En bordure des emprises publiques non ouvertes à la circulation automobile (espace vert, chemin piétonnier, équipement public…), les règles d'implantation des constructions seront les mêmes que celles applicables aux limites séparatives.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins la moitié de la hauteur totale de la construction (d = H/2) et jamais inférieure à 4 m de ladite limite.

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes sur l'unité foncière elle-même peut être autorisée ou imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol maximum est fixée à 30 %.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder la valeur d'un niveau en tout point de l'égout de toiture plus combles aménageables. Toutefois des hauteurs supérieures pourront être autorisées chaque fois qu'une construction plus élevée sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine le justifiera.

Le rehaussement des constructions existantes sera autorisé dans les mêmes conditions.

La dalle du rez-de-chaussée ne sera pas située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

Article N 11 - Aspect extérieur - clôtures

1. Bâtiments

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- l'implantation des bâtiments,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- la forme des toitures,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

Toute architecture de type étrangère à la région est interdite.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect similaire.

En parements extérieurs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre ...) est interdit.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.
La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement, excepté pour les vérandas.

Pour une meilleure intégration à leur environnement, les abris pour animaux devront être réalisés en bois et s'insérer dans le paysage.

2. Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant. Toute clôture en parpaings devra être enduite et peinte. Leur hauteur ne pourra excéder :

- pour les clôtures sur voie : 1,50 mètres, dont éventuellement un muret haut de 1 mètre maximum,
- pour les clôtures sur limites séparatives et autres emprises publiques que les voies : 2 mètres, dont un muret haut de 1 mètre maximum.

Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins de l'opération.

Article N 13 – Espaces libres – plantations – espaces boisés classés

1. Espaces boisés classés

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

2. Protection des haies

Tous travaux ayant pour objet de détruire une haie identifiée par le présent P.L.U. en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant écologiques (présence d'arbres à Osmoderma Eremita), l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès.

3. Les surfaces non construites sur les terrains privés seront plantées d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

4. Il sera exigé un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

5. Les haies devront être plantées d'essences locales.

6. Toute construction nouvelle ou extension devra être implantée à une distance d'au moins 3 mètres des **berges des cours d'eau**.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d’occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.