DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Yquelon

Plan Local d'Urbanisme

4.1- Règlement

- ►P.L.U. approuvé le 7 novembre 2016
- ►Modification simplifiée n°1 approuvée le 10 juillet 2017
- ►**Modification simplifiée n°2 approuvée le 25 mars 2021**

Approbation de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date 25 mars 2021 approuvant le projet de modification simplifiée n°2 du P.L.U. de la commune d'Yquelon,

PLU initial	Modification simplifiée n°1	Modification simplifiée n°2
TECAM	urba cabinet d'urbanisme	Granville Terre&Mer Communauté de Communes

Sommaire

Zones UC (urbaine centrale) et UE (urbaine extension) 2
Zones UL (loisirs) et UX (activités économiques) 13
ZONE AU – à urbaniser 21
ZONE A - agricole 30
ZONE N - naturelle 36
Annexe 42
Patrimoine bâti identifié en application du L.151-19 du code de l'urbanisme 42

Zones UC (urbaine centrale) et UE (urbaine extension)

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

Sont interdits :

- Toutes nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain, non autorisées à l'article U-2, ci-après ;
- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière ;
- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

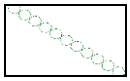
Les sous-sols sont interdits
L'installation d'équipement d'assainissement autonome est interdite, sauf avis favorable du SPANC.
L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est interdite.

Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue **d'un quartier d'habitation** ;

ARTICLE UC et UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les constructions comprises en zone UC ou repérées au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme, soit par le figuré ci-contre, sont soumises au permis de démolir.



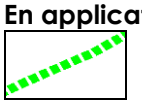
Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences végétales locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[1] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

[1] *On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.*

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

En application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :



Chemins ruraux et de randonnées, routes communales et routes départementales : Les axes figurants aux documents graphiques doivent être conservés en l'état. En cas de travaux sur ces éléments, il est demandé le maintien voire la plantation de haies sur talus. Les profils seront les suivants :

- Chemin rural : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie communale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie départementale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie.

Rue des Cèdres

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

La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

ARTICLE UC et UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

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

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

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

ARTICLE UC et UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.
Pour tout projet, se reporter à l'avis du service d'assainissement (SMAAG).

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :
Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logements collectifs, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit devra être limité.
Ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité serait calculé sur la superficie résiduelle.

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

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans le cas d'opération groupée dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ARTICLE UC et UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Non réglementé

ARTICLE UC et UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les secteurs :
Les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celle-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

En secteur UC :
Les constructions seront implantées :
-Soit à l'alignement,
-Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur de clôture ou des dépendances ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale (schiste).
Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.
Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

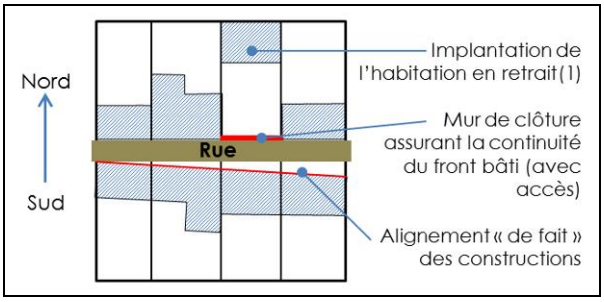


Illustration figurant à titre indicatif.

En secteur UE :
Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.
Lorsque le **projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s)**, de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

ARTICLE UC et UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Les constructions seront implantées :
- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 3 mètres.
Dans le cas d'opération d'aménagement groupé, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC et UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UC et UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, est limitée :

- à 12 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit,
- à 7 mètres à l'acrotère (construction à toiture terrasse).

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

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,60 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel[2] avant travaux.

Dans le cas où la construction est implantée en limite séparative, en adossement à une construction existante protégée au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, sa hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction voisine.

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

Bâtiments annexes :

- les garages : la hauteur à l'égout du toit est limitée à 6,50 mètres.
- les abris de jardins et autres annexes : la hauteur totale est limitée à 3,50 mètres.

ARTICLE UC et UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Aspect extérieur :

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

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[3] ou d'une démarche bioclimatique[4], les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région.

Constructions anciennes

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

Matériaux- enduits extérieurs :

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.
L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les tonalités observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune, les gris clair à gris foncé et la teinte brique. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.
Les constructions en bois sont autorisées. Le bois sera naturel, dans le cas où seraient utilisées des essences naturellement durables sans traitement ou peint dans les teintes ci-dessus listées ou lasuré en gris.
Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Le bois vernis, rappelant l'aspect de « chalets savoyards », est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :
- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

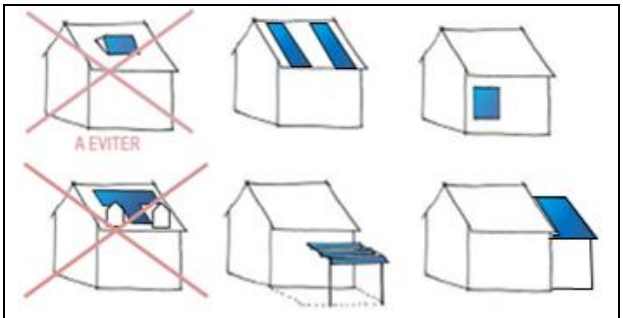


Illustration figurant à titre indicatif.

Les clôtures nouvelles seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Dans le cas de construction d'un muret, ce dernier devra présenter un traitement identique à la façade de la construction. Les haies vives seront composées d'essences locales[5] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives.

> **<u>En zone Ue</u>**, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

---

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

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

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

En zone Uc, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques ; sauf dans le cas de la construction d'un mur de clôture visant à assurer la continuité du front bâti existant.

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

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

De plus, en secteur UC :

Couvertures - Toitures

Les constructions principales devront être couverte d'une toiture à deux pentes sur au moins 60% de la surface de la construction principale et être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise, sur des pentes de toitures de 40° minimum à 50° maximum.
Les bâtiments annexes et 40% maximum de l'emprise de la construction principale pourront présenter une toiture mono pente ou une toiture terrasse.

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

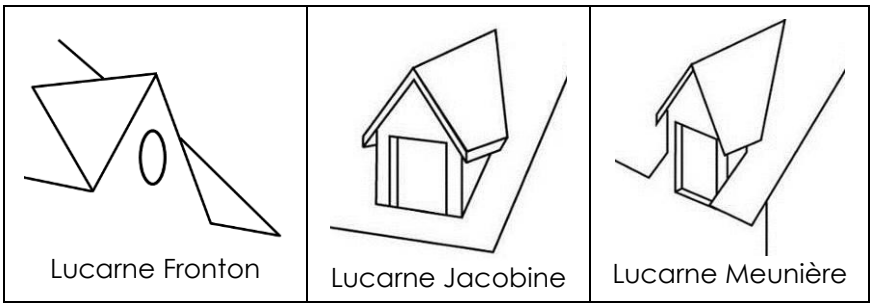
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les toitures « à la Mansart »,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

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

Les toitures courbes sont interdites.

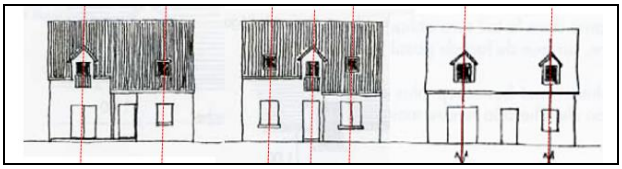
L'utilisation de matériau ayant l'aspect et la teinte de tuile pour la réalisation de toiture est interdite, sauf dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une construction existante déjà couverte de tuile.

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



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

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



Les vérandas

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

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

Les clôtures anciennes, implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage, ainsi que les grilles et portails anciens, seront conservés et restaurés ou remplacés en conservant un aspect identique. Elles pourront être rehaussées avec le même matériau dans la limite de la hauteur autorisée ci-dessous et sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine.

<u>Pour les constructions protégées en application du L.151-19 du code de l'urbanisme</u>,

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

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

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

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

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

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

<u>De plus, en secteur UE :</u>

Les constructions à toiture terrasse : les façades devront présenter des teintes foncées : bois, zinc, enduit gris foncé, enduit brun,… et les décrochés devront participer à l'harmonie d'ensemble de la construction, dans le but d'éviter l'effet de « cube ».

Illustrations à titre d'exemple

Couvertures - Toitures

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise sur des pentes de toitures adaptées comprises entre 40° à 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

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

Des matériaux ayant des aspects différents sont admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …), ainsi que pour les appentis, vérandas, bâtiments annexes, bâtiment d'activités et d'équipements publics.

Les toitures courbes sont interdites.

Dans le cas d'implantation **de lucarnes**, ces dernières devront présenter les caractéristiques et proportions des lucarnes dites « jacobine » ou « meunière » ou « fronton » (triangulaire).

Les ouvertures doivent présenter des proportions verticales ou des menuiseries à proportions verticales, sauf dans le cas où la proportion des baies horizontales participent à la qualité architecturale du projet. Il en est de même pour les vérandas : les menuiseries devront présenter des proportions verticales et respecter les caractéristiques de la construction à laquelle elle s'adosse (voir les illustrations ci-dessous).

ARTICLE UC et UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

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

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces	Non règlementé en zone UC. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations	/
Bureaux et services administratifs		

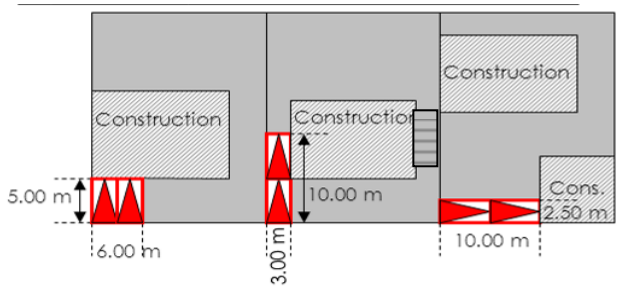
Hébergement hôtelier	devra être assuré en dehors des voies publiques.	
Artisanat	Des aires stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues. Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable	

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

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

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

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



Propositions d'implantation des aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation.

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

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

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

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

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

ARTICLE UC et UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

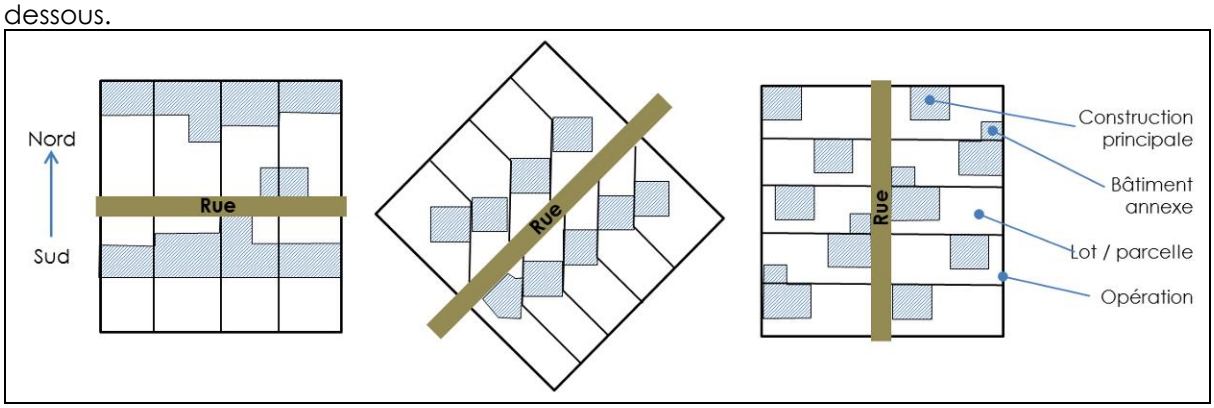
Non réglementé.

ARTICLE UC et UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées plein sud, chaque fois que possible.

Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, conformes à l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des lots devront être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.



ARTICLE UC et UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la pose de fourreaux en vue d'assurer la desserte en NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la communication).

Zones UL (loisirs) et UX (activités économiques)

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

Sont interdits :

- Toutes nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain, non autorisées à l'article U-2, ci-après ;
- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière;
- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les Zones humides

Les zones humides, identifiées sur le territoire, font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article U2.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

Les sous-sols sont interdits

L'installation d'équipement d'assainissement autonome est interdite, sauf avis favorable du SPANC.

L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est interdite.

De plus, en secteur UX sont interdites :

Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou la bonne tenue **d'un quartier d'activités économiques : bureaux, artisanat, commerces, ICPE et activités de services.**

Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Les constructions à usage d'habitations, autres que celles prévues à l'article 2.

De plus, en secteur UL est interdit :

Tous types de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire **aux équipements publics[6] et/ou d'intérêt collectif.**

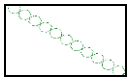
ARTICLE UX et UL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

[6] ***Equipements d'intérêt collectif et service publics :*** *Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.*

Les Zones humides

Sont admis en zone humide (identifiée au plan 4.3) les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.



Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences végétales locales) de linéaire ou d'intérêt environnemental équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[7] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

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

En application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Chemins ruraux et de randonnées, routes communales et routes départementales : Les axes figurants aux documents graphiques doivent être conservés en l'état. En cas de travaux sur ces éléments, il est demandé le maintien voire la plantation de haies sur talus. Les profils seront les suivants :

- <u>Chemin ruraux :</u> talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- <u>Voie communale :</u> talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- <u>Voie départementale :</u> talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie.

Rue des Cèdres

<u>De plus, en secteur UX :</u>

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services et les installations classées pour la protection de l'environnement et les services en liens avec la zone (restaurant, hôtel…), autres que celles prévues à l'article 1 ;

Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées au gardiennage des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

[7] *On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.*

De plus, en secteur UL :

Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et au gardiennage des établissements implantés dans la zone, à la condition d'être intégrées au projet d'équipement.

ARTICLE UX et UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

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

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

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

ARTICLE UX et UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.
Pour tout projet, se reporter à l'avis du service d'assainissement (SMAAG).

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :
Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logements collectifs, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie

imperméabilisée totale de l'unité foncière, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit devra être limité.
Ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité serait calculé sur la superficie résiduelle.

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

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)
Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés
Dans le cas d'opération groupée dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ARTICLE UX et UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UX et UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les secteurs :
Les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celle-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

Des implantations différentes seront admises pour les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général (lignes électriques, poste transformateur…)

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

En secteur UX :

Les constructions seront implantées :

- Par rapport aux voies publiques : à 5 mètres minimum de l'alignement.
- Par rapport aux emprises publiques : soit à l'alignement, soit selon un retrait de 5 mètres minimum.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnements sont admises.

ARTICLE UX et UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,

- soit à une distance minimale de quatre mètres,

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UC ou UE, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Des implantations différentes seront admises pour les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général (lignes électriques, poste transformateur…)

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

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

-l'entretien facile du sol et des constructions

-le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à quatre mètres.

ARTICLE UX et UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UX et UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement, la hauteur est prise du sol au faîtage de la toiture ou à l'acrotère hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

ARTICLE UX et UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Couleurs et matériaux des façades : Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profils, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes devront être foncées.

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m maximum, seront constituées de haies vives, sur les voies et emprises publiques, composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles, doublées ou non de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleurs vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.
Les clôtures seront implantées en limite foncière.
Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Signalétique : Les enseignes et panneaux signalétiques devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment**, soit 8 m² maximum.**

ARTICLE UX et UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

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

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Commerces	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Des aires stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues. Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable Les aires de stationnement ne devront pas dépasser une emprise au sol de 0,75m² pour 1m² de bâtiments à usage d'activités.	/
Bureaux et services administratifs		
Hébergement hôtelier		
Artisanat		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou

capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

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

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

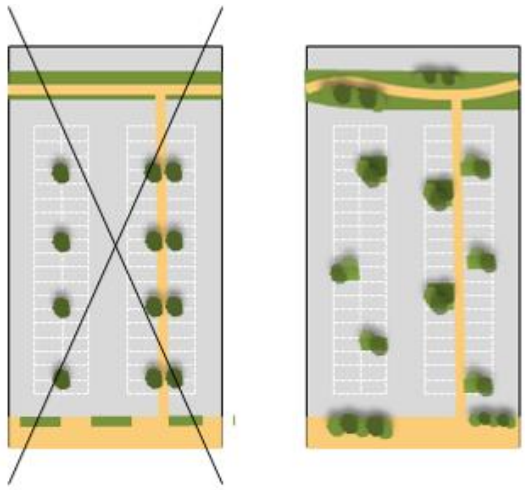
ARTICLE UX et UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

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



Proposition de verdissement des aires de stationnement.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

En limite avec les zones UC et UE (habitations), une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace est de 4 mètres, il sera constitué une haie,
- Si l'espace est supérieur à 4 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.

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

ARTICLE UX et UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UX et UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UX et UL 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la pose de fourreaux en vue d'assurer la desserte en NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la communication).

ZONE AU – à urbaniser

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

Sont interdits :

- L'urbanisation de la zone autre que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière,
- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning,
- les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines,
- l'implantation de plus de un abri de jardin par unité foncière,
- l'implantation de plus d'un bâtiment annexe par unité foncière.

Les Zones humides

Les zones humides font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article AU2.

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

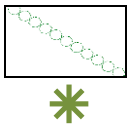
Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction pour son inscription dans le relief, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La construction des équipements publics,

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles soient, par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entrainent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

Les Zones humides

Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.



Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il

sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences végétales locales) de linéaire ou d'intérêt environnemental équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).

- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[8] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

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

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

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

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

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

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

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.
Pour tout projet, se reporter à l'avis du service d'assainissement (SMAAG).

Eaux usées non domestiques

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

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

---

[8] *On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.*

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logements collectifs, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit devra être limité.

Ce rejet n'excédera pas un débit de 1,2 litre par seconde et par hectare pour les projets situés sur le bassin versant du Boscq.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité serait calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon en limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

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

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

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans le cas d'opération groupée dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

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

Des implantations en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, sont autorisées lorsqu'il s'agit de constructions devant être implantées conformément au « plan de composition » du permis d'aménager ou autres opérations d'aménagement.

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

Les constructions seront implantées :
- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

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

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

Non règlementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol d'un bâtiment annexe ne devra pas excéder 70 m².

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée :

- à 12 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit,
- à 7 mètres à l'acrotère (construction à toiture terrasse).

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

Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.60 mètre, au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas où la construction est implantée en limite séparative, en adossement à une construction existante protégée au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, sa hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction voisine.

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

Bâtiments annexes :

- les garages : la hauteur totale est limitée à 6,50 mètres.
- les abris de jardins et autres annexes : la hauteur totale est limitée à 3,50 mètres.

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

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Dans tous les cas, se reporter au « cahier de recommandations architecturales et paysagères », joint en annexe n°1 du rapport de présentation du présent dossier de P.L.U.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale[9] ou d'une démarche bioclimatique[10], les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région. L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les teintes observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune, les gris clairs à gris foncés et la teinte brique. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. Le bois sera naturel, dans le cas où seraient utilisées des essences naturellement durables sans traitement ou peint dans les teintes ci-dessus listées ou lasuré en gris.
Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Le bois vernis, rappelant l'aspect de « chalets savoyards », est interdit.

Les constructions à toiture terrasse : les façades devront présenter des teintes foncées : bois, zinc, enduit gris foncé, enduit brun,… et les décrochés, marquer par des brises soleil et/ou des volumes habitables de faibles emprises, devront participer à l'harmonie d'ensemble de la construction, dans le but d'éviter l'effet de « cube ».

Couvertures - Toitures
Les toitures en pente doivent être recouvertes d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise ou à la tuile brune sur des pentes de toitures adaptées comprises entre 40° à 50°.
Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

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

Des matériaux ayant des aspects différents sont admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, …), ainsi que pour les appentis, vérandas, bâtiments annexes, bâtiment d'activités et d'équipements publics.

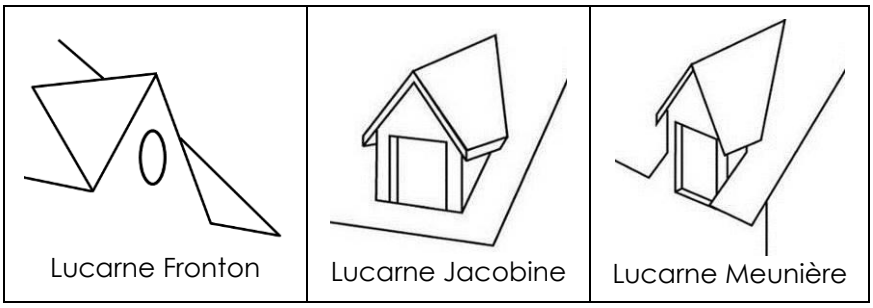
---

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

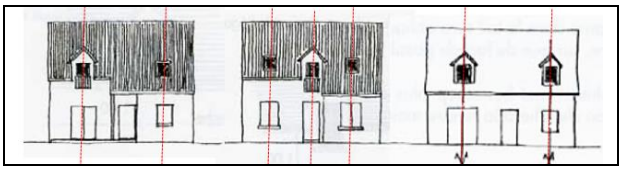
[10] *La **démarche bioclimatique** repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.*

Les toitures courbes sont interdites, y compris pour les constructions découlant d'une démarche de création architecturale ou d'une démarche bioclimatique.

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



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



Les ouvertures de façades doivent présenter des proportions verticales ou des menuiseries à proportions verticales.

Les vérandas : les menuiseries devront présenter des proportions verticales et respecter les caractéristiques de la construction à laquelle elle s'adosse (voir les illustrations ci-après).

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant, l'aspect des clôtures voisines et la construction principale. La construction d'un muret est admise s'il est nécessaire pour retenir des terres (muret de soutènement), ce dernier devra présenter un traitement de qualité et une teinte identique à la façade de la construction. Les haies vives seront composées d'essences locales[11] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,20 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

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

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

[11] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier tin (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier…*

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la toiture.
Ces panneaux devront accompagner ou prolonger les rythmes verticaux de la façade, participer à la qualité architecturale du projet et trouver place sur la toiture ou sur la façade.

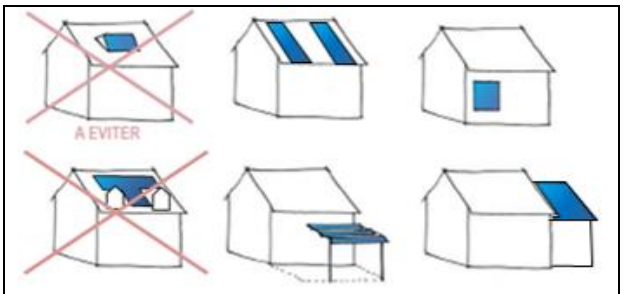


Illustration figurant à titre indicatif.

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

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

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

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logements OU une place par logement, si garage. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.	/
Bureaux et services administratifs		
Hébergement hôtelier		
Artisanat		

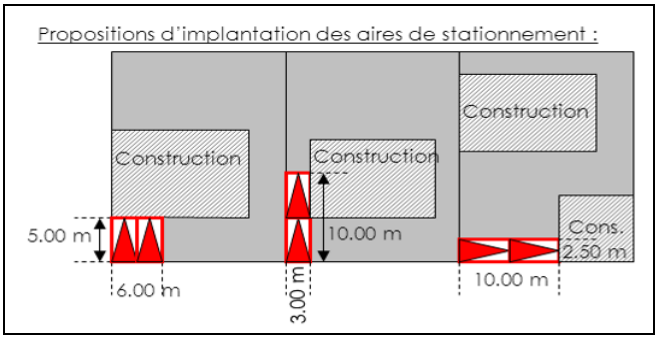
Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Les aires de stationnement, pour l'habitat individuel, peuvent ainsi être implantées :



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

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimée devra être remplacé.

Les aires de stationnement seront plantées ponctuellement d'arbre de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

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

Tout terrain recevant une construction doit être planté et 20% de sa surface doit être constitué d'espace vert. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

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

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

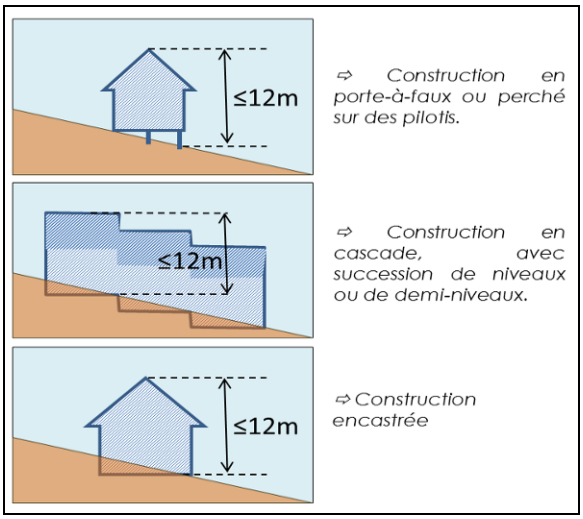
Non réglementé.

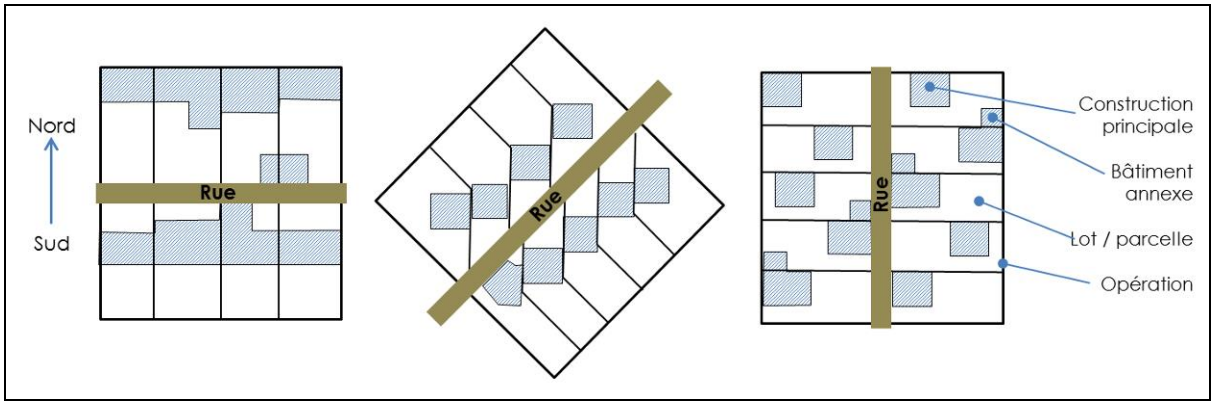
ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, 75% des constructions devront présenter une façade principale orientée plein sud.
Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, conformes à l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente).

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des lots devront être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes des schémas proposés ci-dessous.





ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la pose de fourreaux en vue d'assurer la desserte en NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la communication).

ZONE A - agricole

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

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

Les Zones humides

Les zones humides, identifiées sur le territoire, font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article A-2.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :

Les sous-sols sont interdits
L'installation d'équipement d'assainissement autonome est interdite, sauf avis favorable du SPANC.
L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est interdite.

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

En zone A :

Les constructions, réhabilitations et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que les travaux nécessaires à ces équipements, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public.

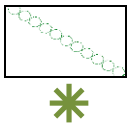
Les bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou de construction d'annexes[12], dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Le figuré ci-contre désigne les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les Zones humides

Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

[12] ***Annexe*** *: construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin ...*

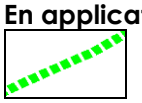


Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire ou d'intérêt environnemental équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[13] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie, sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

En application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :



Chemins ruraux et de randonnées, routes communales et routes départementales : Les axes figurants aux documents graphiques doivent être conservés en l'état. En cas de travaux sur ces éléments, il est demandé le maintien voire la plantation de haies sur talus. Les profils seront les suivants :

- Chemin ruraux : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie communale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie départementale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie.

Rue des Cèdres

En secteur Ap : les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (3,50 m minimum).

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

[13] *On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.*

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Alimentation en eau potable :

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

L'alimentation individuelle pourra être autorisée, sauf pour les constructions à usage d'habitation, à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En dehors de l'évacuation et du stockage des eaux usées liées aux constructions et installations agricoles, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.
Pour tout projet, se reporter à l'avis du service d'assainissement (SMAAG).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, limitant les débits à 1,2 litre par seconde et par hectare, et permettant l'évacuation des eaux de pluie.
Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration …) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les constructions et extension de constructions existantes, devront s'implanter :

- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe.

Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à 1 mètre minimum.

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

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

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

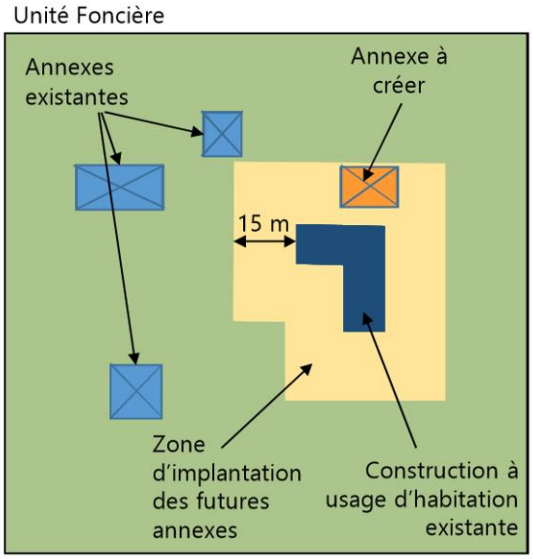
Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

Dans le but de maintenir une haie, une clôture, un talus et/ou d'assurer le libre écoulement des eaux (fossé), il pourra être imposé une distance minimale de 5 mètres.

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

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, et avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 50m².



ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage de logement est limitée à 150 m².

L'extension mesurée d'une construction existante devra être limitée à 30 % de de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

La **construction d'annexe** ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe.

Les bâtiments à usage d'activité agricole : non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour **les extensions des constructions à usages d'habitations existantes** : la hauteur au faîtage[14] de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

[14] ***Faîtage*** *ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture*

Pour **les annexes des constructions à usages d'habitations existantes** : la hauteur au faîtage des annexes devra être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

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

REGLES GENERALES :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Matériaux- enduits extérieurs :
Sont interdits, tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.
L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les tonalités observées dans la construction traditionnelle : ocre brun à ocre jaune, les gris clairs à gris foncé et la teinte brique. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.
Les constructions en bois sont autorisées. Le bois sera naturel, dans le cas où seraient utilisées des essences naturellement durables sans traitement ou peint dans les teintes ci-dessus listées ou lasuré en gris.
Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.
Le bois vernis, rappelant l'aspect de « chalets savoyards », est interdit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Espaces boisés identifiés et protégés

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Les bâtiments professionnels devront être accompagnés par des écrans de verdure composés de végétaux d'essences locales[15]

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier le choix des essences sera à l'image de la végétation locale.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la pose de fourreaux en vue d'assurer la desserte en NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la communication).

[15] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier tin (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier…*

ZONE N - naturelle

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

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

Les Zones humides

Les zones humides, identifiées et répertoriées sur le territoire, font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques (plan de zonage 4.3). Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article N2.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation reportée au document graphique, sont interdits tous les types d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :
Les sous-sols sont interdits
L'installation d'équipement d'assainissement autonome est interdite, sauf avis favorable du service public d'assainissement non collectif (SPANC).
L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est interdite.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils se sont pas incompatibles avec la sensibilité environnementale (zone humide, cours d'eau, bois…) de l'unité foncière où ils sont implantées,

Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés :

-à la conservation, la restauration ou la création des zones humides,

-à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),

-à la sécurité incendie

-la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la mise en valeur d'un site dans la zone.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

La démolition de tous types de construction.

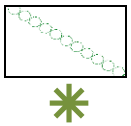
Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou de construction d'annexes[16], dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

Les Zones humides

Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

---

[16] ***Annexe :*** *construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin ...*

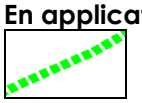


Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire ou d'intérêt environnemental équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal[17] et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie, sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

En application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :



Chemins ruraux et de randonnées, routes communales et routes départementales : Les axes figurants aux documents graphiques doivent être conservés en l'état. En cas de travaux sur ces éléments, il est demandé le maintien voire la plantation de haies sur talus. Les profils seront les suivants :

- Chemin ruraux : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie communale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie départementale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie.

Rue des Cèdres

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation reportée au document graphique, les ouvrages, remblaiements ou endiguements justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, sont admis. Les clôtures non susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En secteur NJ, seuls sont admis :

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les aménagements légers : aire de jeux, mobilier urbain,…

Les abris de jardins, les serres.

[17] *On entend par entretien normal : abattage ponctuel, élagage, émondage, arbre dangereux ou tombés.*

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

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie, soit une largeur minimale de 3,50 mètres. Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Alimentation en eau potable :

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

L'alimentation individuelle pourra être autorisée, sauf pour les constructions à usage d'habitation, à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En dehors de l'évacuation et du stockage des eaux usées liées aux constructions et installations agricoles, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.
Pour tout projet, se reporter à l'étude de zonage d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :
- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public…)
Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés : Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Non règlementé.

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

Les constructions devront s'implanter :

- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe.

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, pourront être implantés à l'alignement ou à une distance minimale de un mètre.

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

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

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

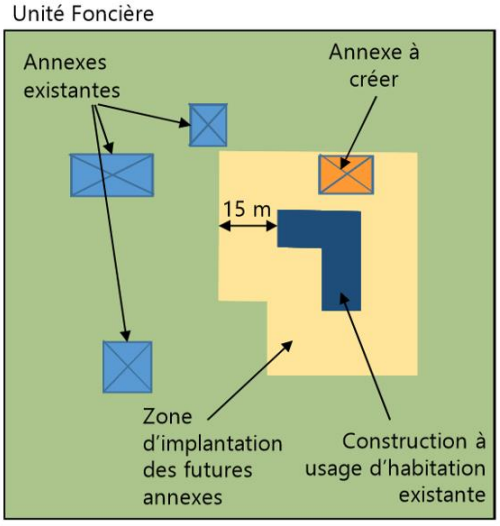
Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, pourront être implantés en limite séparative ou à une distance minimale de un mètre.

Dans le but de maintenir une haie, une clôture, un talus et/ou d'assurer le libre écoulement des eaux (fossé), il pourra être imposé une distance minimale de 5 mètres.

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

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, et avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 50m².



En secteur NJ : les constructions seront implantées à moins de 30 mètres les unes des autres (serre, abris de jardin…).

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension mesurée d'une construction existante ne devra être limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².

La **construction d'annexe** ne devra pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe.

En secteur NJ : l'emprise au sol des constructions, à l'échelle de chaque unité foncière, ne devra pas excéder 5% et chaque abri de jardin n'excèdera pas une 9 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser 9 mètres au faîtage, 5 mètres à l'égout du toit.

Pour **les extensions des constructions à usages d'habitations existantes** : la hauteur au faîtage[18] de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Pour **les annexes des constructions à usages d'habitations existantes** : la hauteur au faîtage des annexes devra être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

En secteur NJ : La hauteur totale des abris de jardin et des serres n'excèdera pas 3.50 mètres.

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

REGLES GENERALES :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les clôtures : Les haies vives seront composées d'essences locales[19] et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage à mailles lâches pouvant laisser passer la petite faune.

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

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

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

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

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

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

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

Projet de construction de bâtiment d'activités agricole :

---

[18] ***Faîtage*** *ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture*

[19] *A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier … Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier tin (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier…*

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

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

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

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

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

Espaces boisés identifiés et protégés

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

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

Les bâtiments techniques devront être accompagnés par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

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

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Non réglementé.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir la pose de fourreaux en vue d'assurer la desserte en NTIC (Nouvelles Technologies de l'information et de la communication).

Annexe

Patrimoine bâti identifié en application du L.151-19 du code de l'urbanisme

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des éléments du patrimoine bâti, identifié sur le plan de zonage au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme. Sur ces éléments, il est institué un permis de démolir. Le court descriptif et la photographie qui l'accompagne permettent de faire un état des lieux de ce patrimoine au moment de l'arrêt du présent projet de P.L.U. Cette liste est non exhaustive et ne recense que le patrimoine bâti visible depuis les espaces publics, sauf quelques constructions où la situation du chemin (privé ou public) était indéterminée ou les propriétaires ont accepté la prise de vue au moment de la visite de terrain.

Lieu-dit	Eléments protégés	Photographie	Référence cadastrale
Le bourg, Rue de la Grange Dimière	Constructions traditionnelles présentant : - des ouvertures à proportions verticales, rythment régulièrement la façade. Ce rythme est accentué par les deux lucarnes frontons implantées en continuité des fenêtres du premier étage. - la façade sud est constituée de pierre, les trois autres façades sont réalisées de matériaux traditionnels divers : terre, pierre et quelques briques. - La toiture présente deux pans couverts d'ardoise. - Les cheminées en brique sont implantées dans le prolongement des pignons. Le portail traditionnel implanté sur la rue de la Grange Dimière, participe au caractère de la construction.	 Vue depuis la rue de la Grange Dimière Vue depuis le chemin « rue de l'Eglise » Vue sur la façade nord.	Section cadastrale AB Parcelle n°190

Le bourg, Rue de l'Eglise	Maison bourgeoise (ancien hôtel) Construction en pierre enduite. Les ouvertures à proportion verticale sont implantées de façon symétrique de part et d'autre du décrochement en saillie de la façade. Elles sont bordées de briques et la façade présente des frises en brique à conserver. Ce décrochement de la façade est coiffé d'un épi. La toiture à la Mansart, est couverte d'ardoise. La clôture, constituée d'un muret en pierre et brique surmonté d'une lice métallique, participent à l'harmonie de l'ensemble.	 Vue depuis la rue de l'Eglise Vue sur la façade ouest.	Section cadastrale AB Parcelle n°191
Le bourg, Rue de l'Eglise	Constructions traditionnelles présentant : - des ouvertures à proportions verticales, rythmant régulièrement la façade. La façade est coiffée en son centre par une lucarne fronton. - la façade sud est constituée de pierre. - La toiture a deux pans couverts d'ardoise. - Les cheminées en pierre sont implantées dans le prolongement des pignons. Le mur de clôture en pierre ainsi que les murets surmontés d'une lice métallique, bordant l'accès de la parcelle, participent au caractère de la rue de l'Eglise.	 Vue depuis la rue de l'Eglise	Section cadastrale AB Parcelle n°192 b.
Route de Normandie	Maison années 1930, en pierre, couverte d'ardoise et présentant une lucarne à fronton. Les cheminées, en brique, sont implantées dans le prolongement des pignons. Les ouvertures présentent des proportions verticales.		Section cadastrale AB Parcelle n°159

Rue de Normandie	Maison bourgeoise en pierre. Sa couverture en ardoise est agrémentée d'une lucarne-pignon. La façade présente une certaine symétrie rythmée par des ouvertures aux proportions verticales. La clôture est composée au niveau de l'accès, d'un muret en pierre surmonté d'une lice métallique et par ailleurs d'un mur plein en pierre. Cette clôture participe à l'ambiance paysagère du bourg.		Section cadastrale AB Parcelle n°163
Chemin de la Chevalerie	Maison en pierre, couverte d'ardoise. La façade principale est surmontée d'une lucarne fronton. Les ouvertures, symétriques, présentent des proportions verticales et sont dotées de volets en bois à conserver. La cheminée en pierre est implantée dans le prolongement du pignon.		Section cadastrale AB Parcelle n°229
Rue de Normandie	Maison « de ville » en pierre. La façade principale est dotée d'ouvertures à proportions verticales, organisées de façon symétriques. Elle est surmontée de lucarnes fronton, agrémentées de lambrequins. Les décorations de la façade et les rythmes des barreaudages des ouvertures participent à son caractère.		Section cadastrale AB Parcelles n°16, 258 et 260.
Rue de Normandie	La maison dans son ensemble participe au front bâti traditionnel de qualité du cœur de bourg, en pierre et brique. Son gabarit : toiture à deux pans couverts d'ardoises, façade ayant des ouvertures à proportions verticales, surmontée de deux lucarnes frontons. Le muret de clôture en pierre et ses piliers en brique sont à conserver. En revanche, la lice en béton et le garde-corps du balcon sont moins adaptés au contexte d'Yquelon.		Section cadastrale AB Parcelle n°19.

Rue de Normandie	Bâtiment annexe en pierre, couvert d'une toiture à deux pans en ardoise.		Section cadastrale AB Parcelle n°22.
Rue de Normandie	Construction en pierre, couverte d'ardoise. Les ouvertures, à proportion verticale, donnent un rythme régulier à la façade. Cette dernière est surmontée en son centre par une lucarne fronton. La toiture, à deux pans, est surmontée, dans le prolongement des deux pignons, de cheminées en pierre.		Section cadastrale AB Parcelle n°65.
Rue de Saint Pierre et Miquelon	Construction en pierre, couverte d'une toiture à deux pans en ardoise.		Section cadastrale AB Parcelle n°67.
Rue de Saint Pierre et Miquelon	Ensemble de constructions hétérogènes présentant une harmonie d'ensemble d'intérêt : toitures à deux pans en ardoise, surmontées de cheminées en bout de pignons, bâtiments en pierre, proportion verticale des ouvertures, symétrie des façades, murs de clôture en pierre ou lices doublées de végétation.		Section cadastrale AB Parcelles n°70, 71, 72 et 73.
Rue Saint Pierre et Miquelon	Maison intégrée à un ensemble de constructions hétérogènes présentant une harmonie d'ensemble d'intérêt : cette construction a une toiture à deux pans en ardoise, surmontées de cheminées en bout de pignons. La façade est en pierre, rythmée par des ouvertures à proportions verticales, et surmontée de lucarnes frontons		Section cadastrale AB Parcelle n°140.

Rue Saint Pierre et Miquelon	Maison « bourgeoise », en pierre, couverte d'une toiture à la Mansart en ardoise, agrémentée de lucarne jacobine. Les ouvertures ont des proportions verticales et rythme la façade de façon ordonnée.		Section cadastrale AB Parcelle n°143.
Rue Saint Pierre et Miquelon	Maison intégrée à un ensemble de constructions hétérogènes présentant une harmonie d'ensemble d'intérêt : cette construction a une toiture à deux pans en ardoise, surmontée d'une cheminée en bout de pignon. La façade est en pierre, rythmée par des ouvertures à proportions verticales, et surmontée de lucarne jacobine.		Section cadastrale AB Parcelle n°135.
Rue Saint Pierre et Miquelon	Maison « bourgeoise » : -toiture a deux pans couverte d'ardoise, trois lucarnes jacobines rythment la toiture. -les lucarnes répondent aux ouvertures à proportions verticales de la façade principale (sud). Les volets en bois, conservés, participent au caractère de la construction. La clôture, constituée d'un muret de pierre surmonté d'une lice en fer forgé, assure le prolongement du front bâti du cœur de bourg.		Section cadastrale AB Parcelle n°204.
Rue Saint Pierre et Miquelon	Ancien corps de ferme : - Les façades sont en pierre, rythmées par des ouvertures symétriques à proportions verticales. La façade principale est surmontée de lucarnes frontons. - La toiture à deux pans est couverte d'ardoise et surmontée, en bout de pignon par des cheminées en pierre.		Section cadastrale AB Parcelle n°102

Rue Saint Pierre et Miquelon	Maison des années 1930-1950, rénovée. Les frises de la façade et la fenêtre voutée du premier étage participent à son caractère. Les ferronneries ont été conservées, notamment sur la porte d'entrée, permettant ainsi de respecter globalement l'intégrité de la construction initiale.		Section cadastrale AB Parcelle n°262
Rue de la Goélette	Ancien corps de ferme. Le bâtiment principal, en pierre, fait l'objet de la présente identification : Toiture à deux pans couverts d'ardoise, surmontée de cheminées en pierre implanté dans le prolongement des pignons. Une lucarne fronton marque le centre du bâtiment.		Section cadastrale AB Parcelle n°219
Rue du Val	Longères couverte d'une toiture à deux pans en ardoise : La façade est rythmée par des ouvertures de proportions verticales, encadrées de granit. La toiture présente des lucarnes de type jacobine.		Section cadastrale AC Parcelles n°18 et 19.
Rue du Val	Longère couverte d'une toiture à deux pans en ardoise. Ce bâtiment est bâti avec divers matériaux : pierre, terre. L'hétérogénéité de la façade participe à son caractère. La proportion des ouvertures est verticale.		Section cadastrale AC Parcelle n°41

Rue du Val	Bâtiment annexe en terre, avec sous bassement en pierre.	Façade ouest Façade sud	Section cadastrale AC Parcelle n°77
Le bourg, La rue de l'Ecole	Maison d'habitation présentant des ouvertures à proportion verticale ou ayant des menuiseries à proportion verticale. Les entourages de fenêtre en pierre, les volets abattants, son soubassement en pierre et les lambrequins sont des éléments constitutifs de son fort caractère.		Section cadastrale AB Parcelle n°160
Le bourg, La rue de l'Ecole	Longère en pierre, toiture à deux pans en ardoise. Les ouvertures sont symétriques sur la façade et présente des proportions verticales.	Construction non visible depuis la voie publique.	Section cadastrale AB Parcelle n°162
Le bourg, Impasse des Marettes	Ancien corps de ferme. Le bâtiment principal, en pierre, fait l'objet de la présente identification : Toiture à deux pans couverts d'ardoise, surmontée de cheminées en brique implantées dans le prolongement des pignons. Deux lucarnes frontons ponctuent le rythme des ouvertures de la façade. ces ouvertures présentent des proportions verticales.		Section cadastrale AB Parcelle n°154

Le bourg, Avenue de l'Europe	Maison « bourgeoise » : -toiture a deux pans couverte d'ardoise, des lucarnes jacobines rythment la toiture. -les lucarnes répondent aux ouvertures à proportions verticales de la façade principale (sud). Les volets en bois, conservés, participent au caractère de la construction.		Section cadastrale AB Parcelle n°153
Route de Villedieu.	Maison intégrée à un ensemble de constructions hétérogènes présentant une harmonie d'ensemble d'intérêt : cette construction a une toiture à deux pans en ardoise, surmontée d'une cheminée en bout de pignon. La façade est en pierre, rythmée par des ouvertures à proportions verticales, et surmontée d'une lucarne jacobine centrale.		Section cadastrale AI Parcelle n°24
Chemin de la Lande	Construction en pierre, couverte d'ardoise. Les ouvertures, à proportion verticale, donne un rythme régulier à la façade. La toiture, à deux pans, est surmontée, dans le prolongement des deux pignons, de cheminées en pierre. L'enduit réalisé sur la façade est peu adapté au caractère traditionnel de la construction et au contexte local. L'utilisation d'une teinte plus soutenue aurait été souhaitable.		Section cadastrale AH Parcelle n°90

Route de Villedieu	Maison intégrée à un ensemble de constructions hétérogènes présentant une harmonie d'ensemble d'intérêt : cette construction a une toiture à deux pans en ardoise, surmontées de cheminées en bout de pignons. La façade est en pierre, rythmée par des ouvertures à proportions verticales, et surmontée d'une lucarne fronton.		Section cadastrale AH Parcelle n°40
Route de Villedieu	Maisons intégrées à un ensemble de constructions hétérogènes présentant une harmonie d'ensemble d'intérêt : ces constructions ont une toiture à deux pans en ardoise, surmontée d'une cheminée en bout de pignon. Les façades, en pierre ou enduite, sont rythmées par des ouvertures à proportions verticales, et surmontées pour certaine d'une lucarne jacobine centrale.		Section cadastrale AH Parcelles n°41 et 42
Route de Villedieu	Longère en pierre couverte d'une toiture en ardoise à deux pans. Les ouvertures présentent des proportions verticales. L'ordonnancement et le rythme des ouvertures devront être conservés.	 	Section cadastrale AH Parcelles n°54, 123 et 121
Route de Villedieu	Longère en pierre couverte d'une toiture en ardoise à deux pans. Les ouvertures présentent des proportions verticales.		Section cadastrale AH Parcelles n°51 et 52

Rue du Taillais et Impasse des Fleurs	Hameaux originel du Taillais, composé de plusieurs constructions imbriquées. Les constructions sont toutes en pierre, pour certains enduites. Elles sont couvertes de toitures à deux pans en ardoise, surmontées de cheminées implantées en prolongement des pignons. Les ouvertures présentent des proportions verticales.	 	Section cadastrale AE Parcelles n°21, 24, 25, 26 et 28.
Impasse des Fleurs	Bâtiment annexe en terre, présentant les caractéristiques des constructions traditionnelles : toiture en ardoise à deux pans, cheminée en brique implanté dans le prolongement du pignon et sur la façade principale, lucarne fronton centrale.		Section cadastrale AE Parcelle n°16.