

**Commune de MARIGNY
(Deux-Sèvres)**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Pièce V



**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal pour l'approbation du projet
en date du 15/02/ 2013**

Le Maire, Daniel BAUDOUIN

Février 2013

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Elaboration	26-07-2005	14-06-2012	15-02/2013
Modification simplifiée n°1			14/03/2016

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
--------------------------	----------

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	3
CHAPITRE 1 Règlement applicable aux zones U	5

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	12
CHAPITRE 2 Règlement applicable aux zones AU.....	14

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	21
CHAPITRE 3 Règlement applicable aux zones A	23

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	30
CHAPITRE 4 Règlement applicable aux zones N	32

INTRODUCTION

Les dispositions législatives relatives au règlement du P.L.U. figurent notamment aux articles L. 123-1 à L. 123-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire [...] et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Les dispositions réglementaires relatives au règlement du P.L.U., prises en application de l'article L. 123-20 du Code de l'Urbanisme, figurent aux articles R. 123-1, R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du même code.

L'article R. 123-1 est relatif à la composition du P.L.U. et précise en particulier que « les prescriptions du règlement sont opposables dans les conditions prévues à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme ».

L'article R. 123-4 précise que « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 ».

L'article R. 123-9 détermine le contenu du règlement et la structuration en quelque sorte de chaque règlement de zone.

La règle d'urbanisme repose sur une habilitation législative. Les articles L. 123-1 à L. 123-4 notamment, et les dispositions réglementaires prises pour leur application déterminent de façon relativement large, mais précise, le champ d'application des règles d'urbanisme et le pouvoir des documents d'urbanisme.

Au-delà, de ce champ d'application et de ce pouvoir, ils déterminent les pouvoirs ou les compétences des autorités locales chargées d'élaborer ces règles, qu'il s'agisse des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en la matière ou du représentant de l'Etat, dans le cadre de ses pouvoirs propres ou de substitution, qui lui sont reconnus par la loi.

Ces articles montrent que le P.L.U. est un instrument essentiel et polyvalent. Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qu'ils peuvent édicter, peuvent aller de la simple prescription jusqu'à l'interdiction de construire ou d'occuper et d'utiliser le sol. Ces articles servent également de cadre de référence, dans lequel les auteurs des P.L.U. et des règles d'urbanisme peuvent agir. Le pouvoir d'édicter les règles d'urbanisme résulte d'une habilitation que le pouvoir législatif leur a conféré. Ils ne peuvent aller au-delà de cette habilitation.

La règle d'urbanisme doit prendre en compte la protection de principes et de droits fondamentaux. Au-delà même de la loi, la règle d'urbanisme ne saurait également aller à l'encontre de certains principes et de droits fondamentaux, qu'il s'agisse par exemple du droit de propriété, du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, du principe d'égalité, de la liberté de réception, etc

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. *R.123-5 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A Marigny, la **zone U** se subdivise en quatre secteurs :

- ◆ le *Secteur U* : Urbain dense
- ◆ le *Secteur Ue* : Urbain Entreprise
- ◆ le *Secteur Ue er* : Urbain entreprise énergie renouvelable
- ◆ le *Secteur Ul* : Urbain Loisir
- ◆ le *Secteur Up* : Urbain Pavillonnaire

La commune est soumise aux dispositions de Natura 2000 indépendamment du P.L.U. en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol		5
▪ Article U 1	Occupations et utilisations du sol interdites	
▪ Article U 2	Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol		6
▪ Article U 3	Accès et voirie	
▪ Article U 4	Desserte par les réseaux	
▪ Article U 5	Caractéristiques des terrains	
▪ Article U 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale	
▪ Article U 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
▪ Article U 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
▪ Article U 9	Emprise au sol	
▪ Article U 10	Hauteur des constructions	
▪ Article U 11	Aspect extérieur	
▪ Article U 12	Stationnement des véhicules	
▪ Article U 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés	
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol		11
▪ Article U 14	Coefficient d’occupation du sol	

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE U1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*****En secteurs U, Ue er, Ul et Up***

- Les bâtiments agricoles de toute nature,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme (cf page 4 du présent règlement),
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés,
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes et les aires naturelles de camping,
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation, les garages collectifs de caravanes et les habitations légères de loisirs,
- Le caravanning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteur U et ce de façon spécifique

- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
- Les constructions à usage commercial de plus de 1 000 m² de surface hors œuvre nette,
- Les lotissements à usage d'activités (artisanales, industrielles ou commerciales),
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

En secteurs Ue et Ul et ce de façon spécifique

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les lotissements à vocation d'habitat.

En secteur Up et ce de façon spécifique

- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
- Les constructions à usage commercial de plus de 1 000 m² de surface hors œuvre nette,
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

De façon générale, toute construction dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

**ARTICLE U2- TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS*****En secteurs U et Up***

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone et ne présentent pas de risque de nuisances pour le voisinage.
- Les dépendances sous réserve que la surface soit inférieure à 20 m² et ce par logement.
- L'entretien des bâtiments agricoles en place avant l'application du présent règlement.

En secteur Ue

- Les locaux à usage d'habitation sous deux conditions :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance ou la direction des installations et qu'ils soient intégrés dans le volume principal.

En secteur Ue er

- Les occupations et utilisations du sol strictement utiles et nécessaires à la production et au transport d'énergie vers le réseau général de distribution.

En secteur UI

- Toute construction nécessaire aux activités de sports, de loisirs et de tourisme sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

En référence au SAGE, elles doivent être le plus possible stockées et infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique (terre faiblement perméable, taille de parcelle trop faible...), une solution sera étudiée avec la collectivité compétente.

III – Electricité – Téléphone

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone seront souterrains.

En abord de l'Église, protégée au titre des Monuments Historiques, privilégier l'intégration des coffrets techniques avec un volet bois ou métallique posé au nu de la façade et peint de la couleur de la maçonnerie, ou des menuiseries. Dans le cas de haie végétale, les coffrets seront habillés d'un bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise, équipé d'un volet de même facture.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface disponible de terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteur U

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions voisines situées sur les parcelles contiguës sont en retrait,
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'équipements publics,
- Lorsque le projet concerne une construction annexe,

Dans tous ces cas, les nouvelles constructions doivent être implantées selon un alignement constaté sur l'une des parcelles voisines

- D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteur UI

- La distance d'implantation des constructions, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Toutefois une implantation de la construction dans l'alignement des constructions existantes est possible.
-

En secteur Ue et Up

- Les constructions principales doivent être édifiées pour tous les niveaux :
- à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- un retrait maximal de 5 mètres est toléré
- d'autres implantations peuvent être admises
 - pour des parcelles situées en deuxième rideau (parcelle drapeau) et dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements.
 - Pour les lotissements et les opérations d'ensemble, les implantations pourront être définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition

En secteur Ue er

- Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de la limite considérée.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En secteur U

- Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative.

En secteurs Ue et UI

- Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
- D'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteur Up

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).
- Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

- Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

En secteur Ue er

- Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de la limite considérée.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteurs U et Up

Une distance de 4 m peut être imposée entre deux bâtiments sur une même propriété. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

En secteurs Ue et Ul

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

En secteur Ue er

Sans objet

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En secteurs U et Up

En secteur U proprement dit, la hauteur de la construction devra être définie en cohérence avec le bâti en mitoyenneté sans jamais pouvoir être supérieure.

En secteurs Ue et Ul

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 8 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

En secteur Ue er

Sans objet

ARTICLE U11 - ASPECT EXTÉRIEUR

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

L'objectif premier est de définir un cadre de règles permettant la réalisation de projets architecturaux contemporains mettant en œuvre des matériaux de qualité en accompagnement de nouvelles formes architecturales intégrées à l'environnement.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines :

« *L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.* »

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Le second objectif est d'accompagner la restauration de bâtiment existant selon les règles de l'art en respectant les matériaux et dispositions d'origine : qualités des toitures (tuiles, ardoises, zingueries), des maçonneries (pierres et enduits au mortier de chaux naturelle), des menuiseries (bois ou métal) définies dans le respect des dispositions d'origine.

Pour les projets sans caractéristique particulière d'inspiration des architectures vernaculaires locales, ***le troisième objectif*** est d'inviter à prendre en compte les typologies traditionnelles (volume rectangulaire, toiture à 2 pans en tuiles, maçonnerie enduite d'une couleur adaptée, répartition proportion et coloration des ouvertures en veillant à la bonne adaptation des constructions à la géométrie du lieu et au terrain naturel :

Toitures

- Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et volige apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique, la tuile béton proscrite).
- Leur pente sera comprise entre 28 % et 40 % et sera identique sur tous les versants.
- Les gouttières ½ rondes et chéneaux seront en aluminium, en zinc ou en cuivre.
- La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Possibilité de mise en œuvre de toiture terrasse dans les projets d'architecture contemporaine.

- Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.
- Les châssis tabatière sont possibles (dimensions 30 cm x 50 cm maximum) en nombre limité.

Enduit

- Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. Les enduits présenteront une couleur ton pierre soutenu et présenteront une finition finement broyée ou talochée.
- Les angles seront dressés sans baguette.

Ouvertures

- Les ouvertures seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur).
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.
- Les menuiseries et fermetures seront réalisées dans une tonalité neutre, moyenne ou sombre.

Les tonalités de RAL ci-dessous proposent une base de référence qui peut présenter des variations de tonalités plus ou moins soutenues en fonction des palettes de coloris choisis :

Références RAL	Rouge sombre	3004 / 3005 / 3011
	Bleu sombre	5000 / 5003 / 5013
	Gris bleu	5007 / 5014 / 5023 / 5024
	Vert sombre	6004 / 6005 / 6028
	Gris vert	6011 / 6021 / 6033
	Gris sombre	7011 / 7015 / 7031 / 7037
	Gris moyen	7004 / 7038 / 7042 / 7030 / 7044
	Beige / Mastic	1014 / 1919

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Les devantures commerciales pourront présenter des tons plus vifs ou des coloris ne figurant pas dans cette palette, sans toutefois être agressives.

Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 m. Au-delà, la couverture présentera deux versants avec le faîtage dans le sens de la longueur.

Eléments divers

- **Les sous-sols sont interdits.**
- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives...).

Capteurs solaires :

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Rechercher une implantation au sol dans le jardin

Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple, gris RAL 7037 ou plus sombre).

Façades commerciales et enseignes

Les enseignes en drapeau non éclairées ou rétro éclairées sont autorisées. Elles ne doivent pas excéder une surface 0,50 m², saillie maximum 0,80 mètre.

Elle doit être placée entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du 1^{er} étage au maximum et proportionnée à l'architecture de l'immeuble et à l'échelle de la rue.

Dans le cas d'anciens commerces et vitrines commerciales, les ouvertures et la structure de la façade devront être maintenues.

Les enseignes ne doivent comporter que la nature du commerce et le nom de la raison sociale du commerçant inscrits en lettres découpées.

Pour les volets de magasins, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé derrière la vitrine.

Clôtures

• Clôtures sur rue :

- soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non,
- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur,
- soit d'un mur en pierre de 1,20 à 2 m de hauteur maximale.

• Clôtures séparatives :

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées soit par une haie vive d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non, soit par un mur en maçonnerie ou en pierre.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m pour les maçonneries enduites et à 2 m pour les murs en pierre.

Les murs bahuts seront enduits sur toutes leurs faces.

Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 m. Les arêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 m.

Enfin, les coffrets techniques seront intégrés au mur avec un volet bois ou métallique posé au nu de la façade ou de la clôture et peint de la couleur de la façade.

II - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

En secteurs Ue et Up

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

En secteur Ue er

Sans objet

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En secteur U

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

En secteurs Ue et Ul

Sans objet

En secteur Up

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 13 – RÉGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Les plantations seront réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art. *R.123-6 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

A Marigny, la **zone AU** se subdivise en trois secteurs :

- ◆ le *Secteur 1 AUh* : A Urbaniser à court terme pour de l'habitat
- ◆ le *Secteur 2 AUh* : A Urbaniser à moyen terme pour de l'habitat
- ◆ le *Secteur 1 AUep et hs* : A Urbaniser à court terme pour des équipements publics et de l'habitat social.

La commune est soumise aux dispositions de Natura 2000 indépendamment du P.L.U. en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol		15
▪ Article AU 1	Occupations et utilisations du sol interdites	
▪ Article AU 2	Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions	
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol		16
▪ Article AU 3	Accès et voirie	
▪ Article AU 4	Desserte par les réseaux	
▪ Article AU 5	Caractéristiques des terrains	
▪ Article AU 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale	
▪ Article AU 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
▪ Article AU 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
▪ Article AU 9	Emprise au sol	
▪ Article AU 10	Hauteur des constructions	
▪ Article AU 11	Aspect extérieur	
▪ Article AU 12	Stationnement des véhicules	
▪ Article AU 13	Réglementation des espaces libres et des plantations	
	Protection des espaces boisés classés	
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol		21
▪ Article AU 14	Coefficient d’occupation du sol	

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur 1 AUh sont autorisés à condition que le projet s'intègre dans un aménagement d'ensemble de la zone :

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.
- Les opérations d'ensemble à usage d'habitation, de commerces ou de services et leurs annexes qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier d'Orientations d'Aménagement et sous réserve que la surface aménagée concerne au minimum 3 000 m² ou l'ensemble de la zone pour une surface inférieure.
- Les installations classées soumises à déclaration, intégrées à ces opérations groupées à condition qu'elles ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

Dans le secteur 1 AUep et hs :

- Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.
- Les constructions et installations d'utilité publique et sous maîtrise d'ouvrage communale notamment celle définie à l'orientation d'aménagement.
- Les constructions d'habitations destinées à un usage social tel que défini au projet.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

Dans le secteur 2 AUh :

Sans objet

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

En secteur 1 AUh et 1 AUep

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En secteur 2 AUh

Sans objet

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteur 1 AUh et 1 AUep

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

2 - Eaux pluviales

En référence au SAGE, elles doivent être le plus possible stockées et infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilité technique (terre faiblement perméable, taille de parcelle trop faible...), le lotisseur ou l'aménageur devra proposer une technique adaptée à la réalité du terrain.

III - Electricité – Téléphone - Télédistribution

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution seront souterrains.

En secteur 2 AUh

Sans objet

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface disponible de terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteur 1 AUh

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- un retrait maximal de 5 mètres est toléré pour tenir compte de situations spécifiques liées aux contraintes du terrain,
- d'autres implantations peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble ou de lotissements. Celles-ci seront définies par le plan de masse des dites opérations ou le plan de composition.

En secteur 2 AUh

Sans objet

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

En secteur 1 AUh

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).

Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Les abris de jardin et les piscines non couvertes ne sont pas soumis à cette règle de recul.

Lorsque le projet concerne un lotissement, des règles spécifiques peuvent être émises.

En secteur 2 AUh

Sans objet

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

En secteur 1 AUh

Sans objet.

En secteurs 2 AUh

Sans objet

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En secteur 1 AUh

La hauteur maximale des constructions neuves à usage d'habitation, mesurée du terrain naturel à l'égout de toit, sera de 6 m pour les constructions R+1, et 3,50 m pour les annexes.

En secteur 2 AUh

Sans objet

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

En secteur 1 AUh

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

L'objectif premier est de définir un cadre de règles permettant la réalisation de projet architectural contemporain mettant en œuvre des matériaux de qualité en accompagnement de nouvelles formes architecturales intégrées à l'environnement.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines :

« *L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.* »

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Le second objectif est d'accompagner la restauration de bâtiment existant selon les règles de l'art en respectant les matériaux et dispositions d'origine : qualités des toitures (tuiles, ardoises, zingueries), des maçonneries (pierres et enduits au mortier de chaux naturelle), des menuiseries (bois ou métal) définies dans le respect des dispositions d'origine.

Pour les projets sans caractéristique particulière d'inspiration des architectures vernaculaires locales, **le troisième objectif** est d'inviter à prendre en compte les typologies traditionnelles (volume rectangulaire, toiture à 2 pans en tuiles, maçonnerie enduite d'une couleur adaptée, répartition proportion et coloration des ouvertures en veillant à la bonne adaptation des constructions à la géométrie du lieu et au terrain naturel :

Toitures

- Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et volige apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique, la tuile béton proscrite).
- Leur pente sera comprise entre 28 % et 40 % et sera identique sur tous les versants.
- Les gouttières ½ rondes et chéneaux seront en aluminium, en zinc ou en cuivre.
- La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Possibilité de mise en œuvre de toiture terrasse dans les projets d'architecture contemporaine.

- Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.
- Les châssis tabatière sont possibles (dimensions 30 cm x 50 cm maximum) en nombre limité.

Enduit

- Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. Les enduits présenteront une couleur ton pierre soutenu et présenteront une finition finement broyée ou talochée.
- Les angles seront dressés sans baguette.

Ouvertures

- Les ouvertures seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur).
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.
- Les menuiseries et fermetures seront réalisées dans une tonalité neutre, moyenne ou sombre.

Les tonalités de RAL ci-dessous proposent une base de référence qui peut présenter des variations de tonalités plus ou moins soutenues en fonction des palettes de coloris choisis :

Références RAL	Rouge sombre	3004 / 3005 / 3011
	Bleu sombre	5000 / 5003 / 5013
	Gris bleu	5007 / 5014 / 5023 / 5024
	Vert sombre	6004 / 6005 / 6028
	Gris vert	6011 / 6021 / 6033
	Gris sombre	7011 / 7015 / 7031 / 7037
	Gris moyen	7004 / 7038 / 7042 / 7030 / 7044
	Beige / Mastic	1014 / 1919

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Sur les habitations neuves, pourront être tolérés, en fonction des matériaux mis en œuvre pour les menuiseries, les tons Beige RAL 1015 et Gris RAL 7035.

Les devantures commerciales pourront présenter des tons plus vifs ou des coloris ne figurant pas dans cette palette, sans toutefois être agressives.

Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 m. Au-delà, la couverture présentera deux versants avec le faitage dans le sens de la longueur.

Éléments divers

- **Les sous-sols sont interdits.**
- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives...).

Capteurs solaires :

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Rechercher une implantation au sol dans le jardin

Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à

une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple, gris RAL 7037 ou plus sombre).

Façades commerciales et enseignes

Les enseignes en drapeau non éclairées ou rétro éclairées sont autorisées. Elles ne doivent pas excéder une surface 0,50 m², saillie maximum 0,80 mètre.

Elle doit être placée entre le haut des baies du rez-de-chaussée et l'appui des fenêtres du 1^{er} étage au maximum et proportionnée à l'architecture de l'immeuble et à l'échelle de la rue.

Dans le cas d'anciens commerces et vitrines commerciales, les ouvertures et la structure de la façade devront être maintenues.

Les enseignes ne doivent comporter que la nature du commerce et le nom de la raison sociale du commerçant inscrits en lettres découpées.

Pour les volets de magasins, les coffres de volets roulants ou grilles de protection ne seront pas visibles de l'extérieur et la grille ou le volet sera posé derrière la vitrine.

Clôtures

• Clôtures sur rue :

- soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non,
- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur,
- soit d'un mur en pierre de 1,20 à 2 m de hauteur maximale.

• Clôtures séparatives :

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées soit par une haie vive d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non, soit par un mur en maçonnerie ou en pierre.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m pour les maçonneries enduites et à 2 m pour les murs en pierre.

Les murs bahuts seront enduits sur toutes leurs faces.

Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 m. Les arêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 m.

Enfin, les coffrets techniques seront intégrés au mur avec un volet bois ou métallique posé au nu de la façade ou de la clôture et peint de la couleur de la façade.

II - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, etc... pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

En secteur 2 AUh

Sans objet

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteur 1 AUh

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

En secteur 2 AUh

Sans objet

En secteur 1 AUep

Sans objet

ARTICLE AU 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Règles générales

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Les plantations sont réalisées avec des essences variées.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

A Marigny, la **zone A** se subdivise en trois secteurs :

- ◆ le *Secteur A* : Affecté de façon exclusive à toutes les activités agricoles
- ◆ le *Secteur Ap* : Agricole protégé, affecté de façon exclusive aux activités agricoles mais où les constructions sont interdites.
- ◆ le *secteur Ah* : Agricole Habitat

La commune est soumise aux dispositions de Natura 2000 indépendamment du P.L.U. en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	24
▪ Article A 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article A 2	Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	25
▪ Article A 3	Accès et voirie
▪ Article A 4	Desserte par les réseaux
▪ Article A 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article A 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article A 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article A 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article A 9	Emprise au sol
▪ Article A 10	Hauteur des constructions
▪ Article A 11	Aspect extérieur
▪ Article A 12	Stationnement des véhicules
▪ Article A 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	30
▪ Article A 14	Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**En secteur A :

- La réhabilitation de bâtiments existants à des fins de tourisme dans la mesure où cette activité reste annexe à l'activité agricole principale.
Les équipements d'utilité publique dans la mesure où démonstration est faite qu'ils ne peuvent être implantés dans une autre zone.
- Les constructions à usage d'habitation et les extensions annexes lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (moins de 100 mètres) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle de l'habitat.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme et qu'ils ne concernent pas une zone humide ou inondable.

En secteur Ah :

- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extensions inférieure à 30% de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois)
 - La construction d'annexes d'une surface inférieure à 50 m² et implantées à proximité immédiate du bâti en place (moins de 20 mètres).
 - En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
 - Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur Ap :

- Les petits édifices destinés à la protection des équipements agricoles indispensables aux cultures (abris de pompes, transformateurs,...).

Zones humides :**Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs, les règles suivantes doivent être respectées :**

Dans les zones inondables, les nouvelles constructions de bâtiments seront interdites exceptés les abris (de jardins, pour animaux, ...) limités en surface d'emprise au sol et celles nécessaires aux équipements indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général. De façon générale, les équipements d'infrastructure indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public sont autorisés.

Les extensions limitées de l'existant pourront être admises : 20% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m² sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Pas de création de nouveau logement.
- Pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens, ce qui sous-entend une construction du plancher à une hauteur suffisante au-dessus du terrain naturel.
- Pas de gêne au libre écoulement des eaux, ce qui sous-entend une construction sur vide sanitaire ou pilotis.

Pour les bâtiments agricoles, on pourra admettre des agrandissements de 20% de l'existant.

Par ailleurs, afin d'éviter la détérioration et l'abandon du bâti existant, on pourra autoriser les travaux d'entretien et de gestion courants, les travaux de rénovation et de réhabilitation, ainsi que les changements de destination sous réserve toutefois de ne pas créer de nouveaux logements, ceci afin d'éviter les changements de destination à usage d'habitation (par exemple, transformation d'une grande en habitation).

La reconstruction totale ou partielle dans la limite de l'emprise au sol initiale de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation pourra être possible.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Au titre du L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, certains chemins sont classés en tant qu'élément du paysage à protéger. Tous travaux sur ces chemins doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les travaux envisagés doivent contribuer à maintenir voire à renforcer l'état « naturel » de ces chemins (chemins blancs calcaire, chemin en herbe, bande enherbée centrale).

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Sans objet.

2 - Eaux pluviales

Sans objet.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface disponible de terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteurs A et Ah

Les constructions d'habitation doivent être édifiées:

- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës.

- un retrait maximal de 10 mètres est toléré pour tenir compte de situations spécifiques liées aux contraintes du terrain.

Les autres constructions doivent être édifiées :

- en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës.

En secteur Ap

Sans objet

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

En secteurs A et Ah

Les constructions d'habitation sont implantées :

- en limite de parcelle ou à une distance minimale de 3 m au moins de l'une des limites, si l'implantation en limite n'est pas possible.

Pour toutes les autres constructions, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée.

En secteur Ap

Sans Objet

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

En secteurs A et Ah

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 mètres.

En secteur Ap

Sans Objet

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions neuves à usage d'habitation, mesurée du terrain naturel à l'égout de toit, sera de 6 m pour les constructions R+1, et 3,50 m pour les annexes.

La hauteur des constructions à usage agricole ou autre ne peut être supérieure à 7 mètres.

Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

I - Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.

Il sera privilégié la mise en place de bâtiment rectangulaire parfaitement adapté au terrain naturel, sans remblais artificiel, couvert avec une toiture à 2 pans avec une pente n'excédant pas 30% (*pour les extensions, cette pente sera adaptée à la pente du bâtiment existant*) et le faitage dans le sens de la longueur.

La couverture sera en fibre ciment de teinte naturelle ou en tôle pré laquée de couleur grise RAL 7030 ou plus sombre.

Les façades présenteront des bardages de couleur neutre de tonalité moyenne pour mieux s'intégrer à l'environnement. L'usage du bardage bois de teinte naturelle grise sera privilégié.

Pour les hangars de dimension modeste dont la largeur est inférieure à 10 m, la couverture en tuiles creuses ou romanes de terre cuite sera privilégiée ; alors, la pente de couverture sera comprise entre 28% et 40%.

II - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

L'objectif premier est de définir un cadre de règles permettant la réalisation de projet architectural contemporain mettant en œuvre des matériaux de qualité en accompagnement de nouvelles formes architecturales intégrées à l'environnement.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines :

« *L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable.* »

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Le second objectif est d'accompagner la restauration de bâtiment existant selon les règles de l'art en respectant les matériaux et dispositions d'origine : qualités des toitures (tuiles, ardoises, zingueries), des maçonneries (pierres et enduits au mortier de chaux naturelle), des menuiseries (bois ou métal) définies dans le respect des dispositions d'origine.

Pour les projets sans caractéristique particulière d'inspiration des architectures vernaculaires locales, **le troisième objectif** est d'inviter à prendre en compte les typologies traditionnelles (volume rectangulaire, toiture à 2 pans en tuiles, maçonnerie enduite d'une couleur adaptée, répartition proportion et coloration des ouvertures en veillant à la bonne adaptation des constructions à la géométrie du lieu et au terrain naturel :

Toitures

- Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et volige apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique, la tuile béton proscrite).
- Leur pente sera comprise entre 28 % et 40 % et sera identique sur tous les versants.
- Les gouttières ½ rondes et chéneaux seront en aluminium, en zinc ou en cuivre.
- La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Possibilité de mise en œuvre de toiture terrasse dans les projets d'architecture contemporaine.

- Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.
- Les châssis tabatière sont possibles (dimensions 30 cm x 50 cm maximum) en nombre limité.

Enduit

- Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. Les enduits présenteront une couleur ton pierre soutenu et présenteront une finition finement broyée ou talochée.

- Les angles seront dressés sans baguette.

Ouvertures

- Les ouvertures seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur).
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.
- Les menuiseries et fermetures seront réalisées dans une tonalité neutre, moyenne ou sombre.

Les tonalités de RAL ci-dessous proposent une base de référence qui peut présenter des variations de tonalités plus ou moins soutenues en fonction des palettes de coloris choisis :

Références RAL	Rouge sombre	3004 / 3005 / 3011
	Bleu sombre	5000 / 5003 / 5013
	Gris bleu	5007 / 5014 / 5023 / 5024
	Vert sombre	6004 / 6005 / 6028
	Gris vert	6011 / 6021 / 6033
	Gris sombre	7011 / 7015 / 7031 / 7037
	Gris moyen	7004 / 7038 / 7042 / 7030 / 7044
	Beige / Mastic	1014 / 1919

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 m. Au-delà, la couverture présentera deux versants avec le faitage dans le sens de la longueur.

Eléments divers

- **Les sous-sols sont interdits.**
- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives...).

Capteurs solaires nécessaires à l'activité agricole :

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Rechercher une implantation au sol dans le jardin

Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple, gris RAL 7037 ou plus sombre).

Clôtures

- Clôtures sur rue :
 - soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non,
 - soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur,
 - soit d'un mur en pierre de 1,20 à 2 m de hauteur maximale.

- Clôtures séparatives :

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées soit par une haie vive d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non, soit par un mur en maçonnerie ou en pierre.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m pour les maçonneries enduites et à 2 m pour les murs en pierre.

Les murs bahuts seront enduits sur toutes leurs faces.

Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 m. Les arêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 m.

Enfin, les coffrets techniques seront intégrés au mur avec un volet bois ou métallique posé au nu de la façade ou de la clôture et peint de la couleur de la façade.

III - Exhaussements affouillements

Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terres doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel. Toute mise en œuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

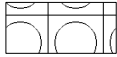
Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

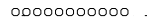
La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :

- interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est reportée aux documents graphiques selon la légende fixée à l'article A 123.1 du Code de l'Urbanisme.



E.B.C.



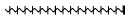
Haie classée



Arbre classé

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".
- Cette protection est mentionnée au rapport de présentation et est reportée aux documents graphiques selon la légende ci-après :



Haie



Bois et bosquet



Arbre remarquable

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zones naturelles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123.-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

A Marigny, la **zone N** se subdivise en quatre secteurs :

- ◆ le *Secteur N* : Naturel
- ◆ le *Secteur Nd* : Naturel Déchets
- ◆ le *Secteur Nh*: Naturel Ecart
- ◆ le *Secteur Nl* : Naturel Loisir

La commune est soumise aux dispositions de Natura 2000 indépendamment du P.L.U. en application de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement.

SOMMAIRE

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol	33
▪ Article N 1	Occupations et utilisations du sol interdites
▪ Article N 2	Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Section 2 – Conditions de l’occupation du sol	35
▪ Article N 3	Accès et voirie
▪ Article N 4	Desserte par les réseaux
▪ Article N 5	Caractéristiques des terrains
▪ Article N 6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
▪ Article N 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
▪ Article N 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
▪ Article N 9	Emprise au sol
▪ Article N 10	Hauteur des constructions
▪ Article N 11	Aspect extérieur
▪ Article N 12	Stationnement des véhicules
▪ Article N 13	Réglementation des espaces libres et des plantations Protection des espaces boisés classés
Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol	40
▪ Article N 14	Coefficient d’occupation du sol

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations de toute nature à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**ARTICLE N2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES
SOUS CONDITIONS**

En secteur N

- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux dans les limites de hauteur définies à l'article 10 et sous réserve que la SHOB totale reste inférieure à 20m².

En secteur Nd

- Les constructions d'intérêt public ou privé nécessaires à la gestion des dépôts autorisés,
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la gestion des dépôts autorisés.
- Les nouveaux ouvrages nécessaires sur le site de la station d'épuration.

En secteur Nh

- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées des constructions existantes (à savoir extension inférieure à 30 % de la surface initiale à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois),
- La construction d'annexes d'une surface inférieure à 50 m² et implantées à proximité immédiate du bâti en place (moins de 20 mètres).
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

En secteur Ni

- Les nouvelles constructions nécessaires au fonctionnement des activités sportives en place sur le site avant l'approbation du présent règlement,
- L'entretien, la restauration et les extensions mesurées des constructions existantes
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Zones humides :

Lorsqu'il y a risque d'inondation et ce pour tous les secteurs, les règles suivantes doivent être respectées :

Dans les zones inondables, les nouvelles constructions de bâtiments seront interdites exceptés les abris (de jardins, pour animaux, ...) limités en surface d'emprise au sol et celles nécessaires aux équipements indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt général. De façon générale, les équipements d'infrastructure indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public sont autorisés.

Les extensions limitées de l'existant pourront être admises : 20% de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m² sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Pas de création de nouveau logement.
- Pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens, ce qui sous-entend une construction du plancher à une hauteur suffisante au-dessus du terrain naturel.
- Pas de gêne au libre écoulement des eaux, ce qui sous-entend une construction sur vide sanitaire ou pilotis.

Pour les bâtiments agricoles, on pourra admettre des agrandissements de 20% de l'existant.

Par ailleurs, afin d'éviter la détérioration et l'abandon du bâti existant, on pourra autoriser les travaux d'entretien et de gestion courants, les travaux de rénovation et de réhabilitation, ainsi que les changements de

destination sous réserve toutefois de ne pas créer de nouveaux logements, ceci afin d'éviter les changements de destination à usage d'habitation (par exemple, transformation d'une grande en habitation).

La reconstruction totale ou partielle dans la limite de l'emprise au sol initiale de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation pourra être possible.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Au titre du L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme, certains chemins sont classés en tant qu'élément du paysage à protéger. Tous travaux sur ces chemins doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les travaux envisagés doivent contribuer à maintenir voire à renforcer l'état « naturel » de ces chemins (chemins blancs calcaire, chemin en herbe, bande enherbée centrale).

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

Sans objet.

2 - Eaux pluviales

Sans objet.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface disponible de terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteurs N, Nd et Nl :

Les constructions autorisées doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer. Un retrait peut être défini pour tenir compte de situations spécifiques liées aux contraintes du terrain.

En secteur Nh :

Les constructions doivent être édifiées

- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles contiguës.
- un retrait maximal de 5 mètres est toléré pour tenir compte de situations spécifiques liées aux contraintes du terrain.

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

En secteurs N, Nd, Nh et Nl :

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites.

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

En secteurs N, Nd, Nh et Nl :

Sans objet

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

En secteur N :

La hauteur des abris légers à ossature bois est limitée à 3 mètres.

En secteurs Nd et Nl :

Sans objet

En secteur Nh :

La hauteur maximale des constructions neuves à usage d'habitation, mesurée du terrain naturel à l'égout de toit, sera toujours inférieure à celle de la construction voisine la plus haute pour favoriser l'intégration paysagère de l'édifice.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

L'objectif premier est de définir un cadre de règles permettant la réalisation de projet architectural contemporain mettant en œuvre des matériaux de qualité en accompagnement de nouvelles formes architecturales intégrées à l'environnement.

La prise en compte des critères de développement durable viendra renforcer la normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines :

« L'inscription du projet dans une démarche contemporaine permettra aussi de mieux intégrer la spécificité de l'architecture bioclimatique en accompagnement d'une meilleure prise en compte du développement durable. »

L'ouverture à la modernité se traduit par la possibilité de mettre en œuvre :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente...)
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre...).

Une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine.

Le second objectif est d'accompagner la restauration de bâtiment existant selon les règles de l'art en respectant les matériaux et dispositions d'origine : qualités des toitures (tuiles, ardoises, zingueries), des maçonneries (pierres et enduits au mortier de chaux naturelle), des menuiseries (bois ou métal) définies dans le respect des dispositions d'origine.

Pour les projets sans caractéristique particulière d'inspiration des architectures vernaculaires locales, **le troisième objectif** est d'inviter à prendre en compte les typologies traditionnelles (volume rectangulaire, toiture à 2 pans en tuiles, maçonnerie enduite d'une couleur adaptée, répartition proportion et coloration des ouvertures en veillant à la bonne adaptation des constructions à la géométrie du lieu et au terrain naturel :

Toitures

- Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30 cm en égouts en chevrons et volige apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique, la tuile béton proscrite).
- Leur pente sera comprise entre 28 % et 40 % et sera identique sur tous les versants.
- Les gouttières ½ rondes et chéneaux seront en aluminium, en zinc ou en cuivre.
- La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30° et 60°.

Possibilité de mise en œuvre de toiture terrasse dans les projets d'architecture contemporaine.

- Les verrières sont possibles si elles s'intègrent à la toiture à partir du faîtage et sont ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade.
- Les châssis tabatière sont possibles (dimensions 30 cm x 50 cm maximum) en nombre limité.

Enduit

- Pour les maçonneries de pierre, les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle et sable de carrière. Les enduits présenteront une couleur ton pierre soutenu et présenteront une finition finement broyée ou talochée.
- Les angles seront dressés sans baguette.

Ouvertures

- Les ouvertures seront à dominante verticale (largeur = 2/3 de la hauteur).
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.
- Les menuiseries et fermetures seront réalisées dans une tonalité neutre, moyenne ou sombre.

Les tonalités de RAL ci-dessous proposent une base de référence qui peut présenter des variations de tonalités plus ou moins soutenues en fonction des palettes de coloris choisis :

Références RAL	Rouge sombre	3004 / 3005 / 3011
	Bleu sombre	5000 / 5003 / 5013
	Gris bleu	5007 / 5014 / 5023 / 5024
	Vert sombre	6004 / 6005 / 6028
	Gris vert	6011 / 6021 / 6033
	Gris sombre	7011 / 7015 / 7031 / 7037
	Gris moyen	7004 / 7038 / 7042 / 7030 / 7044
	Beige / Mastic	1014 / 1919

La pose de volet roulant peut être admise selon la qualité de l'immeuble pour autant que les coffres de volets roulants ne soient pas perceptibles de l'extérieur. Les coulisses seront de la couleur de la menuiserie.

Les abris seront de préférence en bois avec du bardage bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

Ils présenteront une toiture à 1 pan pour une largeur inférieure à 4 m. Au-delà, la couverture présentera deux versants avec le faitage dans le sens de la longueur.

Eléments divers

- **Les sous-sols sont interdits.**
- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront encastrées dans le sol et présenteront une géométrie simple en accompagnement des lignes de force du paysage (parallélisme aux limites séparatives...).

Capteurs solaires :

Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la pose de capteur solaire est rarement acceptable. Rechercher une implantation au sol dans le jardin

Sur une construction ordinaire, il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'élément modulaire à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple, gris RAL 7037 ou plus sombre).

Clôtures

• Clôtures sur rue :

- soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non,
- soit d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage, ou d'un dispositif claire-voie. L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser deux mètres de hauteur,
- soit d'un mur en pierre de 1,20 à 2 m de hauteur maximale.

• Clôtures séparatives :

Elles seront mitoyennes ou non, d'une hauteur maximale de deux mètres et constituées soit par une haie vive d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non, soit par un mur en maçonnerie ou en pierre.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m pour les maçonneries enduites et à 2 m pour les murs en pierre.

Les murs bahuts seront enduits sur toutes leurs faces.

Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie.

Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30. La hauteur des piles sera limitée à 1,50 m. Les arêtes seront dressées sans baguette d'angle.

Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1,50 m.

Enfin, les coffrets techniques seront intégrés au mur avec un volet bois ou métallique posé au nu de la façade ou de la clôture et peint de la couleur de la façade.

II - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique".
Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.

Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 5 essences différentes.

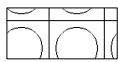
Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées.

Règles générales

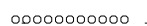
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs).

La protection des Espaces Boisés Classés

- C'est une protection stricte et encadrée définie aux articles L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantation d'alignements.
- Cette protection s'impose aux occupations et utilisations du sol :
 - interdiction de tout changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
 - interdiction de défricher,
 - autorisation indispensable pour les coupes et abattages d'arbres.
- Cette protection est reportée aux documents graphiques selon la légende fixée à l'article A 123.1 du Code de l'Urbanisme. Un numéro est affecté à chaque Espace Boisé Classé individualisé.



E.B.C.



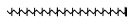
Haie classée



Arbre classé

La réglementation des éléments paysagers, des espaces libres et des plantations

- C'est une protection souple définie à l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
- Cette protection s'applique aux éléments du paysage (alignement, haies, arbres...), quartiers, rues, monuments, sites, secteurs à protéger ou à mettre en valeur.
- Cette protection induit l'application de l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit :
"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers".
- Cette protection est mentionnée au rapport de présentation et est reportée aux documents graphiques selon la légende ci-après :



Haie



Bois et bosquet



Arbre remarquable

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET