

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

### **Article 1 Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Fyé (Sarthe).

### **Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

**A** - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

#### **Article R. 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Article R. 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R. 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R. 111-21**

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

**B** - Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R. 111-15 sont détaillées en annexe lorsqu'elles existent.

**C** - Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

**D - Protection du patrimoine archéologique,**

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région des pays de la Loire soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

**E**- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones “ U ” et “ AU ” ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

**F** – Conformément à l'article **R. 421-19**, les **travaux, installations et aménagements** suivants doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

**a)** Les **lotissements**, qui ont pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de créer plus de 2 lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

**b)** Les **remembrements** réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

**c)** La création ou l'agrandissement d'un **terrain de camping** permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

**d)** La création ou l'agrandissement d'un **parc résidentiel de loisirs** prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

**e)** Le **réaménagement** d'un **terrain de camping** ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

**f)** Les **travaux** ayant pour effet, dans un **terrain de camping** ou un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

**g)** L'aménagement d'un terrain pour la pratique des **sports ou loisirs motorisés** ;

**h)** L'aménagement d'un **parc d'attractions** ou d'une **aire de jeux et de sports** d'une superficie supérieure à 2 hectares ;

**i)** L'aménagement d'un **golf** d'une superficie supérieure à 25 hectares ;

**j)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités les **aires de stationnement** ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

**k)** À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements** du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la

profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares.

**G** - Doivent être précédés d'une **déclaration préalable** les travaux, installations et aménagements suivants (article **R. 421-23** du code de l'urbanisme) :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

**H** - Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés figurant au plan.

**I** - Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

**J** - Les demandes de **défrichement** sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.

**K** - Les **clôtures** sont soumises aux dispositions de l'article R. 421-12 alinéa d du code de l'urbanisme

**L** - Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable dans certaines parties de la commune.

### **Article 3 Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Uba, Uy, Uyc ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU, 2AU, 2 AUE ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nh et Nl auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

#### **À l'intérieur de ces zones, sont délimités :**

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique ;
- des secteurs de points de vue à protéger.

#### **Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :**

Caractère de la zone

<b>Section I</b>	<b>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
Article 1	Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
Article 2	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières
<b>Section II</b>	<b>Conditions de l'occupation du sol</b>
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations
<b>Section III</b>	<b>possibilités maximales d'occupation du sol</b>
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

### **Article 4 Adaptations mineures de certaines règles**

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

# **Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua**

Il s'agit de la zone urbaine de centre bourg.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ua 1        Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

### **Article Ua 2        Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à usage d'activités si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- le garage collectif de caravanes à condition d'utiliser un bâtiment existant.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame particulière « terrains cultivés à protéger » portée au document graphique, seuls sont autorisés les abris de jardins, les serres et les abris pour animaux à condition que leur emprise au sol totale soit inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup> ;
- dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons ;
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ua 3        Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Article Ua 4        Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**Réseaux électriques et de télécommunications** : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

**Assainissement des eaux usées** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence

du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**Eau potable** : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**Eaux pluviales et de ruissellement** : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

## **Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

*Article 6 du règlement de la zone Ua après modification : 18/03/2016*

## **Article Ua 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

**Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie existante, à élargir ou à créer.**

**Toutefois, une implantation en retrait de 3 à 5 mètres maximum peut-être autorisée :**

- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée, ...) où lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie.

- lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment existant, sous réserve qu'une continuité bâtie sur rue soit assurée par un mur de clôture maçonné et/ou par une construction annexe (dépendance, garage, etc..).

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.**

## **Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à 2 m. Cette distance peut être égale ou supérieure à 1 m en cas d'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article Ua 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

## **Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions**

**Constructions à usage d'habitation :**

ces constructions comporteront au plus trois niveaux.

**Annexes des constructions à usage d'habitation :**

leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 4 m.

**Autres constructions :**

leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 6 m.

**En cas de réhabilitation de constructions existantes :**

toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

**Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Prescriptions générales**

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

**Matériaux des façades**

Constructions à usage d'habitation : les bardages métalliques sont interdits sauf pour les abris de jardin ; ils seront dans ce cas constitués de tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

Autres constructions : article non réglementé.

**Pentes des toitures**

Constructions à usage d'habitation : la construction principale comportera au moins deux pentes présentant un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale ; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes –y compris une seule pente ou des toitures terrasses– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

**Matériaux des couvertures**

Constructions à usage d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes :

- en tuiles plates de teinte brunie ou flammée (18 unités au m<sup>2</sup> minimum)
- ou en tuiles à emboîtement à pureau plat, de teinte brunie ou flammée (18 unités au m<sup>2</sup> minimum),
- ou en ardoise à pose droite,
- ou en zinc prépatiné voire en cuivre.

Pour les annexes (accolées ou non accolées), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés ; pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte, le bois, la tôle métallique pré-peinte de teinte non réfléchissante.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, la couverture devra présenter des teintes non réfléchissantes.

**Restauration ou réhabilitation des constructions anciennes :**

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de leur architecture, notamment en respectant la modénature : les ouvertures, les bandeaux, les corniches, les gouttes d'eau, les appareillages de brique ou de pierre seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. En façades sur rue, les proportions des fenêtres seront plus hautes que larges. Les menuiseries anciennes seront soit restaurées si leur état le permet, soit restituées et utilisées comme modèle. Les menuiseries

nouvelles seront réalisées en aluminium, en bois ou en matériau d'aspect bois et s'inspireront des modèles traditionnels : épaisseur des bois, dimensions des carreaux, teintes, etc. Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Clôtures**

Il n'y a pas obligation de se clore. Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel. En cas de prolongement ou de réhabilitation de murs existants qui présentent une hauteur plus importante, cette règle pourra ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite ou en brique d'aspect traditionnel ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies, l'ensemble maintenu à 1,60 m de hauteur maximum ; les éventuelles plaques de ciment sont limitées à 0,5 m hors sol ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 ;
- un talus planté d'essences locales décrites à l'article 13.

### **Article Ua 12      Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

En cas de changement de destination ou de création de logement supplémentaire sur une même unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique, le portail devra être disposé de telle sorte qu'il permette l'arrêt d'au moins 1 véhicule léger sur la propriété en dehors du domaine public.

### **Article Ua 13      Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprés (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprés (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ua 14      Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.



## **Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub**

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement récente. Elle comprend le secteur Uba correspondant à des extensions récentes de l'urbanisation non encore desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ub 1        Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

#### **Article Ub 2        Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à usage d'activités si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur ;
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Ub 3        Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article Ub 4        Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**Réseaux électriques et de télécommunications** : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

**Assainissement des eaux usées** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

En secteur **Uba**, le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement sera obligatoire dans les deux ans à compter de sa réalisation ; la conception du système d'assainissement autonome devra tenir compte de l'obligation de se raccorder à terme à l'assainissement collectif.

**Eau potable** : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**Eaux pluviales et de ruissellement** : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

## **Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Zone Ub** : article non réglementé.

**Secteur Uba** : la superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur ; de plus, la superficie d'un terrain ne pourra pas être inférieure à 600 m<sup>2</sup> pour traiter les effluents d'un logement.

## **Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 2 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit ;
- à 3 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 3,5 m à l'égout du toit.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

## **Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

## **Article Ub 9 Emprise au sol des constructions**

Constructions à usage d'habitation : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la parcelle.

Autres constructions : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la parcelle.

## **Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions**

**Constructions à usage d'habitation :**

ces constructions comporteront au plus trois niveaux.

**Annexes des constructions à usage d'habitation :**

leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 4 m.

**Autres constructions :**

leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 6 m.

**En cas de réhabilitation de constructions existantes :**

toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

**Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****Prescriptions générales**

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

**Matériaux des façades**

Constructions à usage d'habitation : les bardages métalliques sont interdits sauf pour les abris de jardin ; ils seront dans ce cas constitués de tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

Autres constructions : article non réglementé.

**Pentes des toitures**

Constructions à usage d'habitation : la construction principale comportera au moins deux pentes présentant un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale ; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes –y compris une seule pente ou des toitures terrasses– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

**Matériaux des couvertures**

Constructions à usage d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes :

- en tuiles plates de teinte brunie ou flammée (18 unités au m<sup>2</sup> minimum)
- ou en tuiles à emboîtement à pureau plat, de teinte brunie ou flammée (18 unités au m<sup>2</sup> minimum),
- ou en ardoise à pose droite,
- ou en zinc prépatiné voire en cuivre.

Pour les annexes (accolées ou non accolées), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés ; pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte, le bois, la tôle métallique pré-peinte de teinte non réfléchissante.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, la couverture devra présenter des teintes non réfléchissantes.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

**Clôtures**

Il n'y a pas obligation de se clore. Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel. En cas de prolongement ou de réhabilitation de murs existants qui présentent une hauteur plus importante, cette règle pourra ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite ou en brique d'aspect traditionnel ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies, l'ensemble maintenu à 1,60 m de hauteur maximum ; les éventuelles plaques de ciment sont limitées à 0,5 m hors sol ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 ;
- un talus planté d'essences locales décrites à l'article 13.

## **Article Ub 12      Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Toute opération d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, zone d'aménagement concerté, programme d'aménagement d'ensemble...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

**Habitations** : 3 places de stationnement par logement, y compris l'éventuel garage.

**Activités** : 1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

En cas de changement de destination ou de création de logement supplémentaire sur une même unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique, le portail devra être disposé de telle sorte qu'il permette l'arrêt d'au moins 1 véhicule léger sur la propriété en dehors du domaine public.

## **Article Ub 13      Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprés (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprés (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Ub 14      Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre III - Règles applicables à la zone Uy**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques ; le **secteur Uyc** est voué uniquement aux commerces de proximité et n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement. Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Uy 1        Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

En **secteur Uyc** :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de l'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage de l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt.

#### **Article Uy 2        Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être directement nécessaires au gardiennage et d'être intégrées au volume de la construction principale ;
- le garage collectif de caravanes à condition d'utiliser un bâtiment existant.
- Dans les parties de la zone et du secteur recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ;
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

En **secteur Uyc** :

- les constructions si elles sont destinées au commerce de proximité, à l'activité artisanale ou aux bureaux et services ;
- les ouvrages techniques nécessaires s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les aires de stationnement si elles sont le complément des constructions autorisées dans le secteur.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article Uy 3        Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux sur la route départementale n° 338 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

#### **Article Uy 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**Réseaux électriques et de télécommunications** : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

**Assainissement des eaux usées** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement conformément aux instructions des textes en vigueur, soumis à convention avec le gestionnaire du réseau.

En secteur **Uyc**, le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement sera obligatoire dans les deux ans à compter de sa réalisation ; la conception du système d'assainissement autonome devra tenir compte de l'obligation de se raccorder à terme à l'assainissement collectif.

**Eau potable** : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**Eaux pluviales et de ruissellement** : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

#### **Article Uy 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Zone Uy** : article non réglementé.

**Secteur Uyc** : la superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

#### **Article Uy 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport aux routes départementales :

toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Par rapport aux voies piétonnes, espace vert public... :

les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

### **Article Uy 7      Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions d'une hauteur hors tout inférieure à 5 m peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ; si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m au moins.

Les constructions d'une hauteur hors tout égale ou supérieure à 5 m doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de la moitié de la hauteur hors tout de la construction à édifier sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance minimale de 1 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante..

### **Article Uy 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

### **Article Uy 9      Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la parcelle.

### **Article Uy 10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m hors tout.

**Secteur Uyc** : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m hors tout.

### **Article Uy 11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être compatibles avec l'allure générale de la zone et s'intégrer dans le paysage. Si les activités exercées dans ces constructions sont de nature à engendrer une gêne pour le voisinage, des dispositions constructives devront être prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec ce voisinage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. Sauf justification au permis de construire, les constructions y compris leurs couvertures seront de teinte sombre et mate ; le bois est recommandé.

#### **Clôtures**

Il n'y a pas obligation de se clore. Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 2 m en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel.
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies composées des essences décrites à l'article 13, l'ensemble maintenu à 2 m de hauteur maximum ; les éventuelles plaques de ciment sont limitées à 0,5 m hors sol ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 ;
- un talus planté d'essences locales décrites à l'article 13.

## **Article Uy 12      Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement –et non pour le fonctionnement comme chargement et déchargement par exemple– d'un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et pour un poids lourd cette superficie est de 150 m<sup>2</sup>. À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les évolutions des camions et véhicules utilitaires sur la parcelle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les établissements industriels et artisanaux, 1 place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher .

Pour les commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Pour les constructions à usage d'entrepôts, 1 place de stationnement (ou 25 m<sup>2</sup> de surface réservée au stationnement) pour 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **Article Uy 13      Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les parties de la zone et du secteur recouvertes par la trame particulière « plantations à réaliser », figurant au document graphique, seuls seront plantées densément d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article Uy 14      Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.



## **Chapitre IV - Règles applicables au secteur 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

#### **Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les constructions sont autorisées à condition que :
  - . elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines,
  - . et qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble qui respecte les principes d'accès figurant au document graphique,
  - . et que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>, (elle pourra couvrir une superficie inférieure mais dans ce cas l'opération devra porter sur l'ensemble de l'ilot non encore aménagé) ;
- les constructions à usage d'activités sont autorisées si elles sont compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les principes d'accès figurant au document graphique devront être respectés.

#### **Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**Réseaux électriques et de télécommunications** : les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

**Assainissement des eaux usées** : le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**Eau potable** : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**Eaux pluviales et de ruissellement** : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales seront imposés sur l'emprise des opérations. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

### **Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m et inférieure ou égale à 7 m.

Dans tous les cas sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la construction principale doit être édifiée dans une bande d'une profondeur maximale de 25 m comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

### **Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 2 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit ;
- à 3 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 3,5 m à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance minimale de 1 m.

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

Article non réglementé.

### **Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la parcelle.

### **Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions**

**Constructions à usage d'habitation :**

ces constructions comporteront au plus trois niveaux.

**Annexes des constructions à usage d'habitation :**

leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 4 m.

**Autres constructions :**

leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 6 m.

### **Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Prescriptions générales**

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

### **Matériaux des façades**

Constructions à usage d'habitation : les bardages métalliques sont interdits sauf pour les abris de jardin ; ils seront dans ce cas constitués de tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

Autres constructions : article non réglementé.

### **Pentes des toitures**

Constructions à usage d'habitation : la construction principale comportera au moins deux pentes présentant un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale ; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes –y compris une seule pente ou des toitures terrasses– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.

### **Matériaux des couvertures**

Constructions à usage d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes :

- en tuiles plates de teinte brunie ou flammée (18 unités au m<sup>2</sup> minimum)
- ou en tuiles à emboîtement à pureau plat, de teinte brunie ou flammée (18 unités au m<sup>2</sup> minimum),
- ou en ardoise à pose droite,
- ou en zinc prépatiné voire en cuivre.

Pour les annexes (accollées ou non accollées), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés ; pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte, le bois, la tôle métallique pré-peinte de teinte non réfléchissante.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, la couverture devra présenter des teintes non réfléchissantes.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Clôtures**

Il n'y a pas obligation de se clore. Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel.
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,60 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en pierres locales, en maçonnerie enduite ou en brique d'aspect traditionnel ;
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies, l'ensemble maintenu à 1,60 m de hauteur maximum ; les éventuelles plaques de ciment sont limitées à 0,5 m hors sol ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 ;
- un talus planté d'essences locales décrites à l'article 13.

## **Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Toute opération d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, zone d'aménagement concerté, programme d'aménagement d'ensemble...) devra prévoir au moins autant de places de

stationnement sur le futur espace public qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

**Habitations** : 3 places de stationnement par logement, y compris l'éventuel garage.

**Activités** : 1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

### **Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*). Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*, attention à sa toxicité pour le bétail et les chevaux), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre V - Règles applicables à la zone 2AU**

Cette zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### **Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les aires de stationnements si elles sont ouvertes au public.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

#### **Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

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

Article non réglementé.

**Article 2AU 9    Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

**Article 2AU 10    Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

**Article 2AU 11    Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs  
abords**

Article non réglementé.

**Article 2AU 12    Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

**Article 2AU 13    Obligations imposées en matière d'espaces libres et de  
plantations**

Article non réglementé.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2AU 14    Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## **Chapitre VI - Règles applicables à la zone 2 AUe**

Il s'agit d'une zone destinée aux équipements collectifs. Cette zone à urbaniser est destinée à être ouverte à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme. Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 2AUe 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

- Les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions, travaux, installations et aménagements à usage agricole ;
- le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains de camping, l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

#### **Article 2AUe 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

Article non réglementé.

### **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article 2AUe 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article 2AUe 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Article non réglementé.

#### **Article 2AUe 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

#### **Article 2AUe 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

#### **Article 2AUe 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites ou en retrait d'une distance au moins égale à 2 m.

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

Article non réglementé.

**Article 2AUe 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

**Article 2AUe 10 Hauteur maximale des constructions**

Article non réglementé.

**Article 2AUe 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Article non réglementé.

**Article 2AUe 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

**Article 2AUe 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Article non réglementé.

**Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article 2AUe 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.



## **Chapitre VII - Règles applicables à la zone A**

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres *agricoles*.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

### **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L. 311-1 du code rural à savoir la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et les activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole (hébergement, restauration, camping et caravanage, vente de produits à la ferme...) ; sont également réputés agricoles la préparation et l'entraînement des équidés domestiques ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

- Les bâtiments d'exploitation destinés à l'activité agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles... à condition d'être accessoires à l'activité de production) seront implantés à moins de 100 m des bâtiments existants sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation existants, à hauteur de deux logements maximum par site d'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des **éléments construits** (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- L'arrachage partiel ou total des **éléments végétaux** (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique, est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23.
- Dans les **secteurs de point de vue** reportés aux documents graphiques par une légende particulière, le permis de construire devra indiquer comment les constructions et installations prennent en compte la qualité paysagère de ce secteur.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux sur la route départementale n° 338 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

### **Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**Eaux pluviales et de ruissellement** : le ruissellement hors de la propriété des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être limité. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...).

### **Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Article non réglementé.

### **Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'autoroute A 28 :

toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 50 m par rapport à l'alignement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Par rapport à la route départementale 338 :

toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 35 m par rapport à l'alignement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Par rapport aux autres routes départementales 56, 56bis, 108 et 111 :

toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 10 m par rapport à l'alignement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des

constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux, voies piétonnes, espace vert public...) :

toute construction doit être implantée en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

### **Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions d'une hauteur hors tout inférieure à 5 m peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ; si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 3 m au moins.

Les constructions d'une hauteur hors tout égale ou supérieure à 5 m doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de la moitié de la hauteur hors tout de la construction à édifier sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait d'une distance minimale de 1 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Une distance maximale de 100 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, qu'il s'agisse de logement de fonction, de bâtiments contenant des animaux ou de stockage.

### **Article A 9 Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

### **Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

#### **Constructions à usage agricole :**

leur hauteur hors tout est limitée à 14 m.

#### **Silos :**

leur hauteur hors tout est limitée à 20 m.

#### **Constructions à usage d'habitation :**

elles comporteront au plus trois niveaux.

#### **Autres constructions :**

leur hauteur à l'égout du toit est limitée à 12 m.

#### **Réhabilitation ou extension de constructions existantes :**

toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante.

#### **Secteurs de point de vue repérés aux documents graphiques par un graphisme particulier**

les occupations et utilisations du sol ne doivent pas obstruer la vue sur le paysage lointain à partir de ces points. Dans un rayon de 50 m autour de ces points de vue, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 10 m.

## **Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être compatibles avec l'allure générale de la zone et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. Les travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension du bâti ancien traditionnel doivent être conçus dans le respect de ses caractéristiques de style et de typologie.

### **Constructions à usage d'habitation**

Les constructions à usage d'habitation conçues dans un esprit traditionnel devront s'inspirer directement de l'architecture traditionnelle locale (volumétrie, forme et pente des combles, proportions des percements, matériaux et colorations notamment). Des matériaux et des formes architecturales contemporaines peuvent également être employés sous réserve de rechercher une insertion harmonieuse de projets architecturaux homogènes.

### **Façades des constructions à usage autre qu'habitation :**

Les teintes claires et/ou réfléchissantes sont interdites. Pour les constructions en bardage métallique, afin de les insérer en discrétion dans le paysage, les teintes exigées sont des teintes sombres telles que le bleu-vert (Ral 5001), bleu saphir (Ral 5003), bleu gris (Ral 5008), bleu azur (Ral 5009), gris anthracite (Ral 7016), gris noir (Ral 7021). Les clins de bois sont autorisés, laissés naturels, peints dans des teintes sombres ou traités avec un aspect mat.

### **Toitures des constructions à usage autre qu'habitation :**

Différents matériaux, à l'exclusion des tôles métalliques non teintées, sont autorisés à condition qu'ils présentent une teinte non réfléchissante et neutre.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Clôtures :**

Pour les clôtures ne sont autorisées que les haies vives ou taillées composées des essences décrites à l'article 13, doublées ou non d'un grillage métallique de teinte sombre ou d'un treillage en bois.

## **Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Article non réglementé.

## **Article A 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme ; le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Pour les haies, les essences autorisées sont les essences indigènes.

Pour l'insertion paysagère des bâtiments ayant un impact paysager fort tels que silos, hangars agricoles, bâtiments d'élevage... il sera exigé un périmètre planté d'arbres d'essence indigène et de haut jet.

Les végétaux dont l'emploi est interdit sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les "Leylandi" (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra* 'Italica').

### **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article A 14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

## Chapitre VIII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage. Le secteur Nh correspond à quelques terrains où des constructions nouvelles seront possibles ; le secteur NI correspond à un espace dévolu aux loisirs.

Par délibération du conseil municipal, en application de l'article R. 421-12d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Le bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale se définit de la façon suivante : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, pierre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en ardoise, en tuile... Une grange ou une écurie en maçonnerie avec entourage des ouvertures en brique et toiture à 45°, un corps de logis couvert en ardoise, une habitation du XIX<sup>e</sup> couverte en zinc, un four à pain, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérés comme tel des constructions industrialisées comme des hangars métalliques même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

#### Article N2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les **annexes** des habitations existantes à la date d'opposabilité du présent document sont autorisées sous réserve que leur surface hors œuvre brute totale ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>,
- les **extensions** sont autorisées sous réserve que la surface hors œuvre nette totale de la construction principale après extension soit inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> ;
- les constructions **non** agricoles à usage d'**abri pour animaux** sont autorisées :
  - si leur superficie au sol est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
  - et si elles sont situées à 50 m minimum de toutes limites cadastrales d'une unité foncière occupée par une construction à usage d'habitation ou d'une zone urbaine ou à urbaniser
  - et si elles sont édifiées sur une unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 hectare à raison d'une seule construction par unité foncière
  - et à condition qu'elles ne soient fermées que sur trois côtés
  - de plus, elles ne pourront être constitutives d'aucune surface hors œuvre nette et ne pourront être ni utilisées ni transformées pour une autre destination ou affectation ;
- Les constructions à usage **agricole** à usage d'**abri pour animaux** sont autorisées :
  - si leur superficie au sol est inférieure à 200 m<sup>2</sup>
  - et si elles sont situées à 50 m minimum de toutes limites cadastrales d'une unité foncière occupée par une construction à usage d'habitation ou d'une zone urbaine ou à urbaniser
  - et si elles sont édifiées sur une unité foncière d'une superficie au moins égale à 2 hectares
  - et à condition qu'elles ne soient fermées que sur trois côtés
  - de plus, elles ne pourront être constitutives d'aucune surface hors œuvre nette et ne pourront être ni utilisées ni transformées pour une autre destination ou affectation ;
- le **changement de destination** pour l'habitation et pour les petites activités économiques est autorisé sous réserve d'être compatible en termes de nuisances avec la proximité de constructions à usage d'habitation et s'il s'agit de bâti patrimonial défini ci-dessus et si ce bâti est situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'élevage agricole ;
- le **garage** collectif de **caravanes** à condition d'utiliser un bâtiment existant ;

- les **ouvrages et les locaux techniques** sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et nécessaires à la collectivité.
- Dans les **secteurs de point de vue** reportés aux documents graphiques par une légende particulière, le permis de construire devra indiquer comment les constructions et installations prennent en compte la qualité paysagère de ce secteur.
- À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes par des hachures, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

**Par rapport à la zone N, sont en plus autorisées en secteur Nh :**

- les constructions nouvelles à usage d'**habitation** ;
- les constructions nouvelles à usage d'**activités** sous réserve de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Par rapport à la zone N, sont en plus autorisées en secteur NI :**

- les affouillements et exhaussements du sol, les constructions, travaux, installations et aménagements, s'ils sont liés à la **pratique collective du tourisme**, des loisirs, des sports ;
- les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - d'être directement nécessaires au gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur
  - et d'être comprises dans le volume d'une construction nécessaires aux activités autorisées dans le secteur.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès nouveaux sur la route départementale n° 338 sont interdits sauf pour les accès liés aux activités agricoles ou aux activités liées à la route en accord avec le service gestionnaire de la voirie.

### **Article N4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Article non réglementé.

### **Article N5 Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur ; la superficie d'un terrain ne pourra être inférieure à 600 m<sup>2</sup> pour traiter les effluents d'un logement.

### **Article N6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise) soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

**Secteur Nh :**

Les constructions doivent être implantées à une distance inférieure ou égale à 25 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise).

**Article N7 Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 2 m. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

**Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

**Article N9 Emprise au sol des constructions**

**Zone et secteurs autres que Nh :** article non réglementé.

**Secteur Nh :** l'emprise au sol des constructions principales nouvelles ne peut pas dépasser 25 % de la parcelle.

**Article N10 Hauteur maximale des constructions**

**Constructions à usage d'habitation :**

ces constructions comporteront au plus deux niveaux.

**Secteurs de point de vue repérés aux documents graphiques par un graphisme particulier**

les occupations et utilisations du sol ne doivent pas obstruer la vue sur le paysage lointain à partir de ces points. Dans un rayon de 50 m autour de ces points de vue, la hauteur maximale des constructions sera limitée à 7 m.

**Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Prescriptions générales**

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments neufs pourront être conçus en reprenant des caractères architecturaux propres au secteur géographique concerné ou d'architecture contemporaine de qualité.

**Matériaux des façades**

Constructions à usage d'habitation : les bardages métalliques sont interdits sauf pour les abris de jardin ; ils seront dans ce cas constitués de tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

Autres constructions : article non réglementé.

**Pentes des toitures**

Constructions à usage d'habitation : la construction principale comportera au moins deux pentes présentant un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale ; pour les annexes et les extensions, d'autres pentes –y compris une seule pente ou des toitures terrasses– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Cette règle pourra ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage d'activités...) : les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.



## **Matériaux des couvertures**

Constructions à usage d'habitation : la construction principale et ses extensions seront couvertes :

- en tuiles plates de teinte brunie ou flammée (18 unités au m<sup>2</sup> minimum)
- ou en tuiles à emboîtement à pureau plat, de teinte brunie ou flammée (18 unités au m<sup>2</sup> minimum),
- ou en ardoise à pose droite,
- ou en zinc prépatiné voire en cuivre.

Pour les annexes (accolées ou non accolées), d'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale. Pour les vérandas, le verre et les matériaux similaires sont acceptés ; pour les abris de jardin, en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte, le bois, la tôle métallique pré-peinte de teinte non réfléchissante.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, d'annexes ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Autres constructions (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions à usage d'activités...) : les matériaux de couverture ne sont pas réglementés ; néanmoins, la couverture devra présenter des teintes non réfléchissantes.

### **Abris pour animaux :**

leurs parois seront réalisées uniquement en bois, leur couverture sera de teinte sombre et non réfléchissante. Les matériaux de couverture seront soit des tuiles, des ardoises, des bardeaux d'asphalte, du bois, du chaume, du zinc prépatiné, de la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte non réfléchissante.

### **Restauration ou réhabilitation des constructions anciennes :**

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de leur architecture, notamment en respectant la modénature : les ouvertures, les bandeaux, les corniches, les gouttes d'eau, les appareillages de brique ou de pierre seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. En façades sur rue, les proportions des fenêtres seront plus hautes que larges. Les menuiseries anciennes seront soit restaurées si leur état le permet, soit restituées et utilisées comme modèle. Les menuiseries nouvelles seront réalisées en aluminium, en bois ou en matériau d'aspect bois et s'inspireront des modèles traditionnels : épaisseur des bois, dimensions des carreaux, teintes, etc. Les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

### **Clôtures**

Il n'y a pas obligation de se clore. Le long des **voies ouvertes à la circulation** (routes, rues, sentes piétonnes...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 1,60 m en pierres locales, en maçonnerie enduite, en brique d'aspect traditionnel. En cas de prolongement ou de réhabilitation de murs existants qui présentent une hauteur plus importante, cette règle pourra ne pas s'appliquer s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies, l'ensemble maintenu à 1,60 m de hauteur maximum ; les éventuelles plaques de ciment sont limitées à 0,5 m hors sol ;
- les haies composées des essences décrites à l'article 13 ;
- un talus planté d'essences locales décrites à l'article 13.

## **Article N12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

En cas de changement de destination ou de création de logement supplémentaire sur une même unité foncière, sauf en cas d'impossibilité technique, le portail devra être disposé de telle sorte qu'il permette l'arrêt d'au moins 1 véhicule léger sur la propriété en dehors du domaine public.

## **Article N13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés repérés par une trame particulière au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (arbres, haies, boisements...) identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit des lieux.

Pour l'**intégration paysagère** des constructions et installations, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls...

Pour les haies, les essences indigènes sont imposées : le charme (*Carpinus betulus*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc.

## **Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article N14 Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé

\*\*\*\*\*